

den Erlangen 1960

SCHRIFTENREIHE

DES BUNDESMINISTERS FÜR WOHNUNGSBAU

BAND 19

**DAS BAURECHT
DES FÜRSTLICHEN ABSOLUTISMUS
IM HOHENZOLLERNSCHEN FRANKEN**

D. Pirson

DRUCK UND VERLAG OSKAR LEINER, DUSSELDORF

1961 № 31

**DAS BAURECHT
DES FÜRSTLICHEN ABSOLUTISMUS
IM HOHENZOLLERNSCHEN FRANKEN**

Digitized by the Internet Archive
in 2026

SCHRIFTENREIHE

DES BUNDESMINISTERS FÜR WOHNUNGSBAU

BAND 19

**DAS BAURECHT
DES FÜRSTLICHEN ABSOLUTISMUS
IM HOHENZOLLERNSCHEN FRANKEN**

DR. DIETRICH PIRSON

DRUCK UND VERLAG OSKAR LEINER, DUSSELDORF

7542/61



Vorwort

Die Bemühungen um eine neue Baurechtskodifikation haben dazu geführt, daß in der Gegenwart mannigfache Überlegungen über das Wesen dieser Rechtsmaterie und ihrer Grundbegriffe angestellt werden. Es wäre wünschenswert, daß in diesem Zusammenhang auch die geschichtliche Entwicklung des Baurechts die Aufmerksamkeit der Wissenschaft findet. Denn wenn sich auch im Bauwesen der Gegenwart die äußeren Verhältnisse und Größenordnungen im Vergleich zu früheren Zeiten wesentlich verändert haben, so sind doch die Interessenkonflikte und somit die Situationen, die durch die Rechtsordnung geregelt werden müssen, über die Jahrhunderte hinweg vielfach die gleichen geblieben. Die geschichtliche Forschung kann aber noch in viel weiterem Maße als nur durch das Aufsuchen von Vorbildern für einzelne baurechtliche Regelungen für die gesetzgeberische Arbeit der Gegenwart von Nutzen sein. Sie vermag vor allem, soweit die Quellen Auskunft geben, dazu beizutragen, Ursachen und Motive der einzelnen baurechtlichen Vorschriften und Rechtspraktiken aufzuklären. Der Blick in die Geschichte des Baurechts erscheint aber auch darum geeignet, einen Einblick in die Problematik dieses Rechtsgebietes zu vermitteln, weil er lehrt, in welch starkem Maße das Baurecht mit anderen Rechtsgebieten verflochten ist und mit welcher Vielzahl von verschiedenartigen Interessen sich der Gesetzgeber auf dem Gebiet des Bauwesens auseinanderzusetzen hat.

Von solchen Erwägungen geleitet, hat sich das Bundesministerium für Wohnungsbau die Erforschung der Baurechtsgeschichte zum Anliegen gemacht und die vorliegende Abhandlung, die die Entwicklung des Baurechts innerhalb eines begrenzten Zeitraums und auf einem begrenzten Gebiete zu schildern versucht, angeregt und gefördert.

An dieser Stelle sei all jenen Dank gesagt, die dem Bearbeiter bei der Auffindung der Quellen behilflich waren und ihn durch wertvolle Hinweise unterstützten. Der Dank gebührt vor allem den Beamten der Staatsarchive in Bamberg und Nürnberg sowie den Beamten der Stadtverwaltungen von Ansbach, Bayreuth, Erlangen, Hof, Neustadt a. d. Aisch, Schwabach und Wunsiedel, die ihre Archive bereitwillig zur Verfügung stellten. Der Gedanke, die Untersuchungen zunächst auf den fränkischen Raum zu konzentrieren, geht auf Anregungen zurück, die von dem verstorbenen Regierungspräsidenten von Oberfranken, Herrn Dr. Ludwig Gebhard, von dem Leiter der Obersten Bayerischen Baubehörde, Herrn Ministerialdirektor Professor Ludwig Wambsganz und von Herrn Oberregierungsrat Dr. Heinrich Thiel ausgingen.

Herr Professor D. Dr. Hans Liermann hat die Arbeit, die der Juristischen Fakultät in Erlangen als Dissertation vorlag, durch wissenschaftliche Beratung betreut. Ihm sei hierfür in besonderem Maße gedankt.

DR. DIETRICH PIRSON

Erlangen, im September 1960

Inhaltsübersicht

	Seite
Vorwort	V—VI
Quellen- und Literaturverzeichnis	XI—XV
Einleitung	1—6
1. Abgrenzung des Themas	1
a) in sachlicher Hinsicht	1
b) in örtlicher Hinsicht	2
c) in zeitlicher Hinsicht	3
2. Aufbau der Darstellung	5
 I. Kapitel	
Motive und Formen des Baurechts	7—44
A. Die rechtspolitischen Gesichtspunkte für die baurechtlichen Normen	7—21
1. Öffentliche Sicherheit	7
2. Schutz privater Rechte	10
3. Wirtschaftspolitische Gesichtspunkte	13
4. Baukünstlerische Gesichtspunkte	17
5. Hygienische Gesichtspunkte	18
6. Belange des Straßenverkehrs	19
7. Behebung des Wohnungsmangels	20
8. Belange der Landesverteidigung	21
B. Die Rechtsformen der baurechtlichen Verpflichtung	21—33
1. Gesetze	21
2. Einzelanordnungen	26
3. Auflagen bei Baugenehmigungen	26
4. Bedingungen für die Förderung der Bautätigkeit	27
5. Verwaltungsinterna	27
6. Gewohnheitsrecht	28
7. Normen ohne ausgesprochenen Rechtscharakter	29

	Seite
C. Geltungsbereich und Geltungskraft baurechtlicher Normen	33—44
1. Sonderbehandlung herrschaftlicher und kirchlicher Gebäude	33
2. Privilegierte Personen	34
3. Unmittelbare Geltung für die Bauhandwerker	35
4. Unterschiedliche Geltungskraft baurechtlicher Normen	36
a) Begrenzte Rechtsverbindlichkeit einzelner Normen	36
b) Hervorhebung einzelner Normen durch besondere Verwaltungsaktionen	38
5. Zwangsmittel zur Verstärkung der Geltungskraft	39
a) Strafbewehrung	39
b) Zwangsverkauf	41
c) Ersatzvornahme	43
d) Abreißen	44

II. Kapitel

Vorschriften für die Bauweise der einzelnen Häuser	45—87
A. Normen im öffentlichen Interesse	45—60
1. Bauweise der Außenmauern	46
2. Bauweise des Hausinneren	52
a) Innenwände	52
b) Räume mit Feuerstätten	53
c) Backöfen	55
d) Schlöte	57
3. Bauweise der Dächer	60
B. Normen im Interesse der Nachbarn	75—87
1. Einhalten der Grundstücksgrenze	76
2. Lichtrecht	77
3. Gemeinsame Mauern	78
4. Reihen- oder Winkelrecht	80
5. Fensterrecht	82
6. Erker und andere Vorbauten	83
7. Abtritte	83
8. Unzulässigkeit von baulichen Veränderungen	84

III. Kapitel

Die Bedeutung der Planung für das Baurecht	88—146
1. Motive der Bauplanung	88
2. Der Bauplan als rechtsgestaltendes Element	95
3. Rechtliche Mittel für den Vollzug der Bauplanung	104
a) Bausperre	104
b) Baupflicht	107
c) Entschädigung	110
4. Einzelgebote und Einzelmaßnahmen im Interesse des Stadtbildes	113
a) Baulinien	114
b) Höhenlinien, Dachführung	119
c) Straßenbreite	122
d) Störende Anlagen	123
e) Öffentliche Plätze	125
f) Eckhäuser	126
g) Farbe der Häuser	127
h) Baudenkmale	127
i) Unansehnliche und geringwertige Gebäude	128
k) Geteilte Häuser	129
l) Ställe	130
m) Befestigungsanlagen	131
n) Vorstädte	136
o) Scheunenviertel	138
p) Malzhäuser	140
5. Bauplanung auf dem Lande	142

IV. Kapitel

Förderung der Bautätigkeit	147—169
1. Motive und rechtliche Wertung der Bauförderung	147
2. Die einzelnen Formen der Bauförderung	150
a) Beschaffung von Bauland	150
b) Bauholzlieferung	152
c) Lieferung sonstiger Baumaterialien	154
d) Förderung der Baumaterialgewinnung	155
e) Bargeldunterstützungen	156

	Seite
f) Darlehensgewährung	158
g) Sammlungen	160
h) Steuervergünstigungen	160
i) Feuerversicherung	164
k) Kontrolle der Bauhandwerker	166

V. Kapitel

Die baurechtliche Genehmigung	170—203
1. Die allmähliche Einführung der Genehmigungspflicht	170
a) Polizeiliche Gesichtspunkte	170
b) Städtebauliche Gesichtspunkte	172
c) Wirtschafts- und siedlungspolitische Gesichtspunkte	174
d) Einwirkung lehensrechtlicher Beziehungen	177
2. Das Genehmigungsverfahren	181
a) Allgemeiner Verfahrensablauf	181
b) Berücksichtigung nachbarlicher Einwendungen	186
c) Genehmigungsverfahren als Mittel obrigkeitlicher Einflußnahme	190
d) Bauaufsichtsverfahren	192
3. Die für das Bauwesen zuständigen Behörden	197
Verzeichnis der häufiger erwähnten Ortschaften	205

Quellen- und Literaturverzeichnis

I. Zeitgenössische Quellen und Literatur

1. Benützte Archive

Staatsarchiv Bamberg	StAB
Staatsarchiv Nürnberg	StAN
Stadtarchiv Ansbach	StdAN
Stadtarchiv Bayreuth	StdBT
Stadtarchiv Erlangen	StdER
Stadtarchiv Hof	StdHOF
Stadtarchiv Neustadt a. d. Aisch	StdNEA
Stadtarchiv Schwabach	StdSC
Stadtarchiv Wunsiedel	StdWUN
Archiv des Historischen Vereins für Oberfranken	HistVOfr.

2. Quellensammlungen

- Corpus Constitutionum Brandenburgico-Culmbacensium, 2 Theile,
Bayreuth 1746/48 Corp. Const.
- Real-Index oder Extract derer Hochfürstl. Brandenburg-Onolzbachischen Landes-
Constitutionen, Ordnungen und Ausschreiben, Ansbach 1774 Real-Index
- Sammlung der hochfürstlich-wirzburgischen Landesverordnungen, 3 Bde.,
Würzburg 1776/1800
- Heuber, Johann Philipp, Real-Index oder Extractus derer Hochfürstlich Branden-
burgisch-Onolzbachischen in Foro et Praxi üblichen und gültigen, das Jus
Statutarium Onoldium ausmachenden Landes-Constitutionen und Ordnungen,
wie auch General-Ausschreiben und Gesetze, Schwabach 1784
- Meyer, Christian, Hohenzollerische Forschungen, 1. Jahrg., Berlin 1892, S. 1—159
Hardenberg und seine Verwaltung der Fürstenthümer Ansbach und Bayreuth

3. Literatur aus dem 17. u. 18. Jahrhundert

- Böckler, Andreas, Compendium architecturae civilis, Frankfurt a. M. 1648
- v. Berg, Günter Heinrich, Handbuch des Teutschen Policeyrechts, 3 Theile,
Hannover 1799
- v. Falkenstein, Johann Heinrich, Antiquitates et Memorabilia Nordgaviae veteris,
III. Theil, Schwabach und Leipzig 1743
- , Chronicon Suabacense, 2. Aufl., Schwabach 1756
- Fischer, Johann Bernhard, Geschichte und ausführliche Beschreibung der mark-
gräfllich-brandenburgischen Haupt- und Residenz-Stadt Anspach, Ansbach 1786
- v. Justi, Johann Heinrich Gottlob, Grundsätze der Policy-Wissenschaft,
Göttingen 1756

- Hirsch, Johann Christoph, Fränkischer Haußhaltungs- und Wirtschafft-Calender auf das Jahr 1769, 1770, 1774
- Krügelstein, Johann Friedrich, Vollständiges System der Feuerpoliceywissenschaft, 2 Theile, Leipzig 1798/99
- Krünitz, Johann Georg, Oekonomische Encyclopädie der Staats-Stadt-Haus- und Landwirtschaft, 97 Bde., Berlin 1782 ff.
- Moser, Johann Jacob, Landes-Hoheit in Policey-Sachen, Frankfurt a. M. und Leipzig 1773
- , Landes-Hoheit in Steuer-Sachen, Frankfurt a. M. und Leipzig 1773
- Reinhard, Johann Paul, Chronik der Stadt Erlangen, 1774/78
(in der Universitätsbibliothek Erlangen)
- Rudel, Friedrich Christian, Chronik der Stadt Erlangen
(im Stadtarchiv Erlangen 14. B. 3)
- v. Seckendorff, Veit Ludwig, Teutscher Fürstenstaat, Frankfurt a. M. und Leipzig (1656), Ausgabe von 1695
- Schnitzer, Matthias Salomon, Chronik der Stadt Neustadt an der Aisch, hg. von Fritz Schmidt, Neustadt a. d. Aisch, 1938
- Steingruber, Johann David, Practica bürgerlicher Baukunst, Ansbach 1765
- Stieber, Gottfried, Historische und Topographische Nachricht von dem Fürstenthum Brandenburg-Onolzbach, Schwabach 1761
- Großes Universal-Lexicon aller Künste und Wissenschaften, Halle und Leipzig, 1732 ff.

II. Moderne Literatur

- Bayer, Adolf, Die Ansbacher Hofbaumeister beim Aufbau einer Fränkischen Residenz, Neujahrsblätter hg. von der Gesellschaft für Fränkische Geschichte, 22. Heft, Würzburg 1951
- v. Below, Georg, Die städtische Verwaltung des Mittelalters als Vorbild der späteren Territorialverwaltung, Historische Zeitschrift 75. Bd. (N.F. 39. Bd.), München und Leipzig 1895, S. 396 ff.
- , Das ältere deutsche Städtewesen und Bürgertum, 3. Aufl., Leipzig und Bielefeld 1925
- v. Bezold, Gustav, Die Baukunst der Renaissance in Deutschland, Handbuch der Architektur, II. Teil, 7. Bd., Stuttgart 1900
- Bock, Hermann, Die Privilegien der Stadt Bayreuth, Jur. Diss., Erlangen 1950
- Bornhak, Conrad, Deutsche Verfassungsgeschichte vom Westfälischen Frieden an, Stuttgart 1934
- Braun, Heinz, Ansbacher Spätbarock — Ein Beitrag zur Stilgeschichte der Baukunst im Fürstentum Brandenburg-Onolzbach 1695—1791, Jahrbuch für Fränkische Landesforschung Bd. 16, Kallmünz 1956
- Brinckmann, Albert Erich, Deutsche Stadtbaukunst in der Vergangenheit, Frankfurt a. M. 1911
- Dehm, Karl, Aus der Geschichte der Zöllner-Vorstadt, Schwabacher Heimat, Blätter für Geschichtsschreibung und Heimatpflege 1958, S. 11 ff., 19 ff., 47 ff.
- Dernburg, Heinrich, Pandekten, 6. Aufl., unter Mitwirkung von Johannes Biermann, 3 Bde., Berlin 1900 ff.
- Deuerlein, Ernst, Aus Erlangens Vergangenheit, Mitteilungen des Fränkischen-Alb-Veins, 10. Jahrgang, Fürth 1924, S. 18 ff.

- Dietrich, Klaus Peter, Territoriale Entwicklung, Verfassung und Gerichtswesen im Gebiet um Bayreuth bis 1603, Kallmünz 1958
- Dittus, Wilhelm, Baurecht im Werden, München und Berlin 1951
- Ebel, Wilhelm, Geschichte der Gesetzgebung in Deutschland, Hannover 1956
- , Bürgerliches Rechtsleben zur Hansezeit in Lübecker Ratsurteilen, Frankfurt a. M. und Berlin 1954
- Fichtelmann, Helmar, Die steuerrechtlichen Verhältnisse der Stadt Hof, Jur. Diss., Erlangen 1952
- Fischer, Ernst, Die Hauszerstörung als strafrechtliche Maßnahme im Deutschen Mittelalter, Stuttgart 1957
- v. Freeden, Hermann, Balthasar Neumann als Stadtbaumeister, Phil. Diss. Erlangen, Würzburg 1937
- Gengler, Heinrich Gottfried, Deutsche Stadtrechtsalterthümer, Erlangen 1882
- , Das deutsche Privatrecht, 4. Aufl., Erlangen und Leipzig 1892
- Gierke, Otto, Deutsches Privatrecht, 2. Bd. Sachenrecht, Leipzig 1905
- Göbel, Heinrich, Darstellung der Entwicklung des süddeutschen Bürgerhauses, Dresden 1908
- Gönnewein, Otto, Die Anfänge des kommunalen Baurechts, in „Kunst und Recht“, Festgabe für Hans Fehr, Karlsruhe 1948, S. 71—134
- Goldfuß, Egidius, Die Steuern der Stadt Bayreuth, Jur. Diss., Erlangen 1951
- Grimm, Jacob, und Grimm, Wilhelm, Deutsches Wörterbuch, 16 Bde., Leipzig 1854 ff.
- Hartmann, Karl, Geschichte der Stadt Bayreuth in der Markgrafenzeit, Bayreuth 1949
- Hartung, Fritz, Deutsche Verfassungsgeschichte vom 15. Jahrhundert bis zur Gegenwart, 5. Aufl., Stuttgart 1950
- Hausladen, Eugen Maria, Der markgräfliche Baumeister Joh. David Steingruber und der evangelische Kirchenbau, Ansbach 1930
- Heinritz, Johann Georg, Versuch einer Geschichte der kgl. Bairischen Kreis-Hauptstadt, Baireuth, Bayreuth 1823
- , Die Lebens- und Regierungsjahre des Markgrafen Friedrich zu Baireuth 1711—1763, Archiv für Geschichte und Alterthumskunde des Ober-Main-Kreises, 2. Bd., Bayreuth 1834, 2./3. Heft
- Helm, Rudolf, Das Bauernhaus im Gebiet der freien Reichsstadt Nürnberg, Berlin 1940
- Hempel, Eberhard, Geschichte der deutschen Baukunst, München 1949
- v. Hentig, Hans, Die Strafe, 1. Bd. Frühformen und kulturgeschichtliche Zusammenhänge, Berlin-Göttingen-Heidelberg 1954
- Hesse, Das Einspruchsrecht gegen Bauunternehmen und andere Veränderungen am Grundstück, Leipzig 1866
- Hintermeier, Karl, Selbstverwaltungsaufgaben und Rechtsstellung der Franzosen im Rahmen der Erlanger Hugenottenkolonisation von 1686—1708, Jur. Diss., Erlangen 1948
- Hofmann, Friedrich, Die Kunst am Hofe der Markgrafen von Brandenburg, Straßburg 1901
- Holle, Wilhelm, Geschichte der Stadt Bayreuth, 2. Aufl., bearb. v. Gustav Holle, Bayreuth 1901
- Hübner, Rudolf, Grundzüge des deutschen Privatrechts, 5. Aufl., Leipzig 1930
- Kabel, Erich, Baufreiheit und Raumordnung, Ravensburg 1949

- v. Lang, Carl Heinrich, Neuere Geschichte des Fürstenthums Bayreuth, 3. Theil, Nürnberg 1811
- , Geschichte des vorletzten Markgrafen von Brandenburg-Ansbach, Ansbach 1848
- Lauffer, Otto, Über deutsche Bauordnungen und ihre Bedeutung für die Erforschung des Bürgerhauses in Deutschland, Zeitschrift für Geschichte der Architektur, Jahrgang VII (1914—18), Heidelberg 1949, S. 148 ff.
- Lober, Heinrich, Die Stadt Bayreuth unter dem Markgrafen Christian Ernst, Phil. Diss., Erlangen 1927
- Marchet, Gustav, Studien über die Entwicklung der Verwaltungslehre in Deutschland, München 1885
- v. Maurer, Georg Ludwig, Geschichte der Städteverfassung in Deutschland, 4. Bd., Erlangen 1871
- May, Hanns Georg, Die vogtländische Ritterschaft, Jur. Diss., Erlangen 1951
- Meier-Oberist, Edmund, Kulturgeschichte des Wohnens im abendländischen Raum, Hamburg 1956
- Meisner, Christian und Stern, Heinrich, Nachbarrecht, 2. Aufl., bearbeitet von Fritz Hodes, Berlin 1955
- Memmert, Günter, Das Hugenottenhaus und der Wohnungsbau in der Neustadt Erlangen 1686—1689, Erlanger Bausteine zur fränkischen Heimatforschung, 2. Jahrgang (1955), S. 156 ff.
- Meyer, Christian, Geschichte der Burggrafschaft Nürnberg und der späteren Markgrafschaften Ansbach und Bayreuth, Tübingen 1908
- Oestreich, Gerhard, Das persönliche Regiment der deutschen Fürsten am Beginn der Neuzeit, Welt als Geschichte, 1. Jahrgang (1935), Stuttgart 1935, S. 218 ff., 300 ff.
- Paulus, Wilhelm, Markgraf Carl Wilhelm Friedrich von Ansbach, Phil. Diss., Erlangen 1933
- Planitz, Hans, Grundzüge des Deutschen Privatrechts, 3. Aufl., Berlin 1949
- Pöhlau, Fritz, Staat und Wirtschaft in Ansbach-Bayreuth im Zeitalter Friedrichs des Großen, Phil. Diss., Erlangen 1934
- v. Raumer, Sigmund, Erlangen unter Christian und Christian-Ernst, Erlangen 1910
- v. Rotenhan, Julius, Die staatliche und sociale Gestaltung Frankens von der Urzeit an bis jetzt, Bayreuth 1863
- Rühl, Eduard, Entstehung und baukünstlerische Bedeutung der Neustadt Erlangen, Mitteilungen des Fränkischen-Alb-Vereins, 10. Jahrgang, Fürth 1924, S. 25 ff.
- , Kulturkunde des Regnitztals, Bamberg 1932
- Schanz, Georg, Zur Geschichte der Colonisation und Industrie in Franken, 2 Bde., Erlangen 1884
- Scherzer, Conrad, Franken — Land, Volk, Geschichte und Wirtschaft (hg. v. Conrad Scherzer), 2. Bd., Nürnberg 1959
- Schmelzeisen, Gustaf Klemens, Polizeiordnungen und Privatrecht, Münster und Köln 1955
- Schmidt, Friedrich, Die Entstehung der Neustadt Erlangen und die Erbauung des markgräflichen Schlosses, Phil. Diss., Erlangen 1912
- Schmidt-Lermann, Hans, Der Versicherungsgedanke im deutschen Geistesleben des Barock und der Aufklärung, München 1954
- Schmoller, Gustav, Der deutsche Beamtenstaat vom 16. bis 18. Jahrhundert, Jahrbuch für Gesetzgebung, Verwaltung und Volkswirtschaft, 18. Jahrgang (1894)
- Scholl, Fritz, Leopoldo Retti, Ansbach 1930

- Schröder, Richard, Lehrbuch der deutschen Rechtsgeschichte, 7. Aufl., bearb. v. Eberhard Frh. v. Künßberg, Berlin und Leipzig 1932
- Schuh, Friedrich, Markgraf Christian Ernst (1655—1712) und die landständische Verfassung des Fürstentums Bayreuth, Phil. Diss., Erlangen 1929
- Sitzmann, Karl, Künstler und Kunsthandwerker in Ostfranken, Bayreuth 1957
- Stölzel, Adolf, Die Lehre von der operis novi nunciatio und dem Interdictum quod vi aut clam, Kassel 1865
- Tjaben, Hans, Die Rechtsmittel des Eigentümers eines Hauses bei drohendem Einsturz des Nachbarhauses, Jur. Diss., Erlangen 1892
- Urschlechter, Andreas, Das Baurecht der Stadt Nürnberg, Jur. Diss., Erlangen 1940
- Wackernagel, Martin, Die Baukunst des 17. und 18. Jahrhunderts in den germanischen Ländern, Berlin-Neubabelsberg 1915
- Wasmuth, Ernst, Lexikon der Baukunst, 5 Bde., Berlin 1929 ff.
- Wieacker, Franz, Privatrechtsgeschichte der Neuzeit, Göttingen 1952
- Windscheid, Bernhard, Lehrbuch des Pandektenrechts, 3. Aufl., neu bearb. v. Theodor Kipp, 3 Bde., Frankfurt a. M. 1906.
- Zyda, Adolf, Deutsche Rechtsgeschichte der Neuzeit, 2. Aufl., Marburg 1949
- Deutsches Rechtswörterbuch, hg. von der Preußischen Akademie der Wissenschaften, Weimar 1914 ff.
- Historischer Atlas von Bayern, Teil Franken, Heft 2 Neustadt-Windsheim, bearb. v. Hanns Hubert Hofmann, München 1953

Einleitung

1. Abgrenzung des Themas

a) in sachlicher Hinsicht

Für die Rechtswissenschaft der Gegenwart verbinden sich mit dem Begriff des Baurechts feste Vorstellungen. Die Diskussion um eine umfassende Baurechtskodifikation hat im allgemeinen Klarheit darüber entstehen lassen, welche Rechtsmaterien dem Baurecht zuzurechnen sind. Dagegen stößt man auf nicht unerhebliche Schwierigkeiten, wenn man versucht, den Bereich des Baurechts innerhalb der Rechtsordnung der absolutistischen Staaten abzugrenzen. Denn für die Rechtswissenschaft und Rechtspraxis des 17. und 18. Jahrhunderts war der Begriff des Baurechts in einem dem heutigen Verständnis vergleichbaren Sinne noch nicht geläufig. Man hat infolgedessen noch nicht in dem Maße wie heute das Baurecht als eine zusammengehörende Rechtsmaterie empfunden. Trotzdem hat es auch in der absolutistischen Epoche rechtliche Regelungen, die man zum Baurecht zu zählen pflegt, in großer Zahl gegeben. Auch damals hat die Obrigkeit die Bebauung von Grund und Boden bestimmten Einschränkungen unterworfen und hat von ihren hoheitlichen Mitteln Gebrauch gemacht, um die Bautätigkeit zu fördern und nach ihren Wünschen zu lenken. Freilich brachten es die im Vergleich zu heute wesentlich anders gestalteten verfassungsrechtlichen und soziologischen Verhältnisse mit sich, daß die baurechtlichen Normen weitgehend aus ganz anderen rechtlichen Verhältnissen erwachsen und mit ganz anderen Fragestellungen zu tun hatten. Das, was in der vorliegenden Abhandlung als Baurecht der absolutistischen Staaten bezeichnet wird, kann deshalb nicht unter Anknüpfung an die heute gebräuchlichen Rechtsbegriffe umschrieben werden. Es ist vielmehr erforderlich, um den Gegenstand der Untersuchung zu kennzeichnen, von etwas Tatsächlichem, nämlich von der Tätigkeit des Bauens, auszugehen. Mit dem Begriff des Baurechts, wie er im folgenden gebraucht wird, ist deshalb nichts anderes gemeint als die Summe der Rechtsgebote und Rechtsverhältnisse, die Art und Ausmaß der Bautätigkeit beeinflussen.

Die Arbeit soll in erster Linie einen Beitrag zur rechtsgeschichtlichen Forschung liefern. Es ist nicht ihr Zweck, den Gegenstand der Untersuchung von einem bestimmten aktuellen Einzelproblem her zu beleuchten. Sie kann natürlich in mittelbarer Weise für aktuelle Fragestellungen Bedeutung haben. Denn wenn die rechtlichen Möglichkeiten und Grenzen, die sich für baurechtliche Regelungen unter den besonderen Bedingungen eines

bestimmten Zeitabschnitts ergeben haben, ermittelt werden, wird ganz von selbst die Frage aufgeworfen, wieweit baurechtliche Eingriffe am Maßstab eines überpositiven Rechtsbegriffs gerechtfertigt erscheinen.

Für das Vorhaben, ein Bild von den wirklichen Rechtsverhältnissen eines absolutistischen Staates zu vermitteln, ist es nicht ausreichend, allein die überlieferten Gesetze als Quellen heranzuziehen. Die Rechtsgrundsätze, die die Verwaltung der absolutistischen Staaten beherrschten und die verschiedenen Faktoren, die die Rechtslage prägten, haben nicht immer ihren Niederschlag in geschriebenen Normen gefunden. Andererseits entsprach der Inhalt mancher schriftlich fixierten Norm nicht immer der Rechtswirklichkeit. Es war daher notwendig, neben den geschriebenen Gesetzen die einzelnen Verwaltungshandlungen, soweit von ihnen Nachrichten überliefert sind, in die Untersuchung einzubeziehen. Infolgedessen mußte in weitem Maße auf archivalische Quellen, die von der Tätigkeit der Bauverwaltung Auskunft geben, zurückgegriffen werden.

Das Wirken der Bauverwaltung hätte in Einzelfällen noch genauer ermittelt werden können, wenn die aus den archivalischen Quellen entnommenen Ergebnisse durch topographische Forschungen hätten ergänzt werden können. Das wäre aber nur bei einer sehr engen örtlichen Begrenzung des Untersuchungsbereichs zu bewerkstelligen gewesen. Da jedoch die Arbeit nach Möglichkeit die in einem weiteren Gebiete herrschenden Rechtsverhältnisse ermitteln soll, müssen die auch für dieses Thema an sich sehr nützlichen topographischen Forschungen entsprechenden Einzeluntersuchungen der Lokalgeschichtsschreibung überlassen bleiben.

b) in örtlicher Hinsicht

Obwohl sich also die vorliegende Darstellung der Baurechtsentwicklung mit der Untersuchung schriftlicher Quellen begnügt, war es nötig, eine Begrenzung des Gegenstands auch in örtlicher Hinsicht zu treffen. Das geschah schon allein deshalb, um den Umfang der Arbeit im beabsichtigten Rahmen halten zu können. Außerdem erschien es zweckmäßig, die Darstellung des tatsächlichen Verwaltungshandelns auf ein Gebiet zu beschränken, in dem einigermaßen gleichmäßige verfassungsrechtliche, wirtschaftliche und soziologische Verhältnisse herrschten.

Diese Voraussetzungen lagen in den Territorien, mit deren Rechtsverhältnissen sich die vorliegende Abhandlung beschäftigt, im allgemeinen vor. Die Untersuchung erstreckt sich auf das Gebiet der ehemaligen Fürstentümer Brandenburg-Kulmbach und Brandenburg-Ansbach¹⁾, die sich aus der Burg-

¹⁾ Das Fürstentum Brandenburg-Kulmbach wird vielfach auch Brandenburg-Bayreuth genannt, weil in absolutistischer Zeit die Stadt Bayreuth Sitz der Hofhaltung war. Außerdem ist für Brandenburg-Kulmbach die Bezeichnung „obergebirgisches“ Fürstentum, Brandenburg-Ansbach die Bezeichnung „untergebirgisches“ Fürstentum geläufig.

grafschaft Nürnberg entwickelt hatten. Sie wurden von Fürsten aus dem Hause Hohenzollern, die den Titel „Markgraf“ führten, regiert. Im Jahre 1603 wurde das vorher zeitweise vereinigte, zeitweise geteilte fränkische Territorium der Hohenzollern in jene beiden Fürstentümer aufgeteilt, bis es im Jahre 1769 unter Markgraf Karl Alexander wiederum in Personalunion vereinigt wurde; von diesem wurde es im Jahre 1791 an die Krone Preußens abgetreten²⁾. Die beiden hohenzollernschen Fürstentümer, in denen wegen ihrer früheren Zusammengehörigkeit und wegen der verwandtschaftlichen Beziehungen ihrer Herrscher in vieler Hinsicht gleiche Verhältnisse anzutreffen waren, umfaßten zusammen einen wesentlichen Teil des fränkischen Raumes. Daneben waren in Franken noch die Fürstbistümer Bamberg und Würzburg und die Freie Reichsstadt Nürnberg von politischem Gewicht. Doch konnte das Baurecht dieser Territorien wegen der vielfach unterschiedlichen rechtlichen Ausgangssituation nicht mit in die Darstellung aufgenommen werden. Immerhin wurde bei bestimmten Einzelheiten auf die Rechtsverhältnisse jener benachbarten Territorien verwiesen. Innerhalb der fränkischen Fürstentümer beanspruchen wiederum die Verhältnisse in den Städten in erster Linie die Aufmerksamkeit, weil dort das Bedürfnis nach rechtlicher Beeinflussung der Bautätigkeit begreiflicherweise ungleich größer war als in den Landgebieten. Namentlich die Bemühungen der Landesherrn um die bauliche Entwicklung ihrer Residenzstädte Ansbach und Bayreuth gaben zu mannigfachen rechtsgestaltenden Akten Anlaß, aus denen sich die für das Baurecht der absolutistischen Zeit typischen Züge gut erkennen lassen. Die fränkischen Fürstentümer der Hohenzollern erscheinen auch deshalb besonders geeignet, um die Fortschritte des Baurechts in jener Zeit zu veranschaulichen, weil sich die Fürsten beider Territorien — dem Geiste des Absolutismus folgend — mit größeren Siedlungsprojekten befaßten.

c) in zeitlicher Hinsicht

Die Untersuchung soll sich auf einen bestimmten Zeitraum, der durch den Begriff des fürstlichen Absolutismus bezeichnet ist, beschränken. Baurechtliche Normen sind auf deutschem Boden nicht erst in jener Zeit aufgefunden. Schon durch die Stadtrechte des Mittelalters, namentlich des Spätmittelalters, wurde die Bautätigkeit teilweise ausführlich reglementiert³⁾. Es ist also nicht die Aufgabe der Untersuchung, den ersten Anfängen des Baurechts nachzugehen. Vielmehr gilt es herauszustellen, worin die für die

²⁾ vgl. Meyer, Christian, Geschichte der Burggrafschaft Nürnberg und der späteren Markgrafschaften Ansbach und Bayreuth, Tübingen 1908, S. 50 ff., 64, 109, 130, 148 ff. — Wilhelm Kraft in Scherzer, Conrad, Franken — Land, Volk, Geschichte und Wirtschaft, 2. Bd., Nürnberg 1959, S. 57 f. — Helmuth Rößler, ebenda, S. 97 ff.

³⁾ vgl. Göbel, Heinrich, Darstellung der Entwicklung des süddeutschen Bürgerhauses, Dresden 1908, S. 275 ff. — Gönnewein, Otto, Die Anfänge des kommunalen Baurechts, in „Kunst und Recht“, Festgabe für Hans Fehr, Karlsruhe 1948, S. 76 ff.

Epöche des absolutistischen Staates kennzeichnende Weiterentwicklung bestanden hat. Das hat zur Folge, daß in der Darstellung des damals geltenden Baurechts das Schwergewicht nicht auf die überkommenen, sondern auf die neu hinzutretenden Elemente zu legen ist, sofern ein solcher Unterschied im Einzelfall überhaupt getroffen werden kann.

Die für die Darstellung maßgebliche zeitliche Abgrenzung ergibt sich aus dem Gang der geschichtlichen Entwicklung. Der Dreißigjährige Krieg ist die natürliche Grenze gegenüber der vorhergehenden Epöche. Auf dem Gebiete des Bauwesens ist der Einschnitt, den der Dreißigjährige Krieg hervorgerufen hat, besonders augenfällig. Das Ruhen der Bautätigkeit während der langen Kriegezeit und die verheerenden Zerstörungen, von denen die fränkischen Städte und Dörfer besonders betroffen waren⁴⁾, führten dazu, daß nach Beendigung des Krieges die planmäßige Neubelebung der Bautätigkeit eine der vordringlichsten Aufgaben war⁵⁾.

Auch in der allgemeinen Verwaltungsrechtsgeschichte bahnte sich in der Zeit um den Dreißigjährigen Krieg eine neue Epöche an. Denn damals setzten die entschiedenen Bemühungen auch der kleineren Fürsten ein, ihre Territorien zu zentral gelenkten Verwaltungseinheiten zu formen⁶⁾.

Für die fränkischen Territorien ergibt sich auch ein besonders deutlich markierter Abschluß jener Epöche des absolutistischen Fürstenstaates. Denn das Ende der Vorstellungen von der absoluten Herrschaftsgewalt der Fürsten fiel mit dem Ende der staatlichen Selbständigkeit der fränkischen Fürstentümer zusammen. Als diese im Jahre 1791 dem Königreich Preußen einverleibt wurden, war der selbständigen Rechtsentwicklung in diesen Territorien im großen und ganzen ein Ende gesetzt. Besonders bedeutsam ist es in diesem Zusammenhang gewesen, daß im Jahre 1796 das Preußische Allgemeine Landrecht in den fränkischen Gebieten eingeführt worden ist⁷⁾. Wenn dennoch manche Rechtsverhältnisse aus der preußischen Zeit bei der Darstellung berücksichtigt werden, so ist das deswegen gerechtfertigt, weil die Verwaltung der fränkischen Fürstentümer nicht vollständig in die preußische Verwaltung eingegliedert und gleichgeschaltet wurde. In der Zeit, in der Freiherr Karl August von Hardenberg als preußischer Minister in relativer Selbständigkeit die Verwaltung der fränkischen Territorien bestimmte, wurden wie in den übrigen Verwaltungszweigen so auch auf dem Gebiete des Bauwesens verschiedene Verbesserungen in die Wege geleitet,

⁴⁾ vgl. v. Rotenhan, Julius, Die staatliche und sociale Gestaltung Frankens von der Urzeit an bis jetzt, Bayreuth 1863, S. 257 ff.

⁵⁾ vgl. Hofmann, Friedrich H., Die Kunst am Hofe der Marggrafen von Brandenburg, Straßburg 1901, S. 97 ff.

⁶⁾ Bornhak, Conrad, Deutsche Verfassungsgeschichte vom Westfälischen Frieden an, Stuttgart 1934, S. 175 ff. — Zycha, Adolf, Deutsche Rechtsgeschichte der Neuzeit, 2. Aufl., Marburg 1949, S. 106 ff. — Hartung, Fritz, Deutsche Verfassungsgeschichte vom 15. Jahrhundert bis zur Gegenwart, 5. Aufl. Stuttgart 1950, S. 135 f.

⁷⁾ Meyer, Christian, Hohenzollerische Forschungen 1. Jahrgang, Berlin 1892, S. 41.

die speziell auf die Verhältnisse in jenen Territorien abgestimmt waren. Diese Reste staatlicher und rechtlicher Eigenständigkeit wurden aber wenig später beseitigt, als die beiden Fürstentümer Ansbach im Jahre 1806, Bayreuth im Jahre 1810, an das Königreich Bayern angegliedert wurden.

Aber auch vom Standpunkt der Verwaltungsgeschichte wurde gegen Ende des 18. Jahrhunderts eine Epoche abgeschlossen. Denn es zeigte sich, daß die polizeistaatliche Bevormundung der Bürger ihren Höhepunkt überschritten hatte. Die detaillierten Vorschriften, mit denen die Obrigkeit in das Privatleben der Bürger eingriff und die natürlich auch das Bauwesen betrafen, wurden in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts seltener. Gerade in der Einstellung zu den grundlegenden Fragen des Baurechts vollzog sich nach der Mitte des 18. Jahrhunderts, von der Rechtstheorie ausgehend, ein entscheidender Wandel. Das wird besonders deutlich, wenn man vergleicht, wie das vielbeachtete Lehrbuch von Johann Heinrich Gottlob v. Justi vom Jahre 1756 und das Lehrbuch von Günter Heinrich v. Berg vom Jahre 1799 die Aufgaben der Polizei auf dem Gebiete des Bauwesens bestimmten. Jener fand keine Bedenken dabei, die Rechte des Grundeigentümers in jeder Hinsicht den staatlichen Zwecken unterzuordnen⁸⁾. Dieser prüfte dagegen mit äußerster Vorsicht jede einzelne polizeiliche Maßnahme darauf hin, ob sie einen noch zumutbaren Eingriff in das als besonderes Rechtsgut anerkannte Grundeigentum darstellte⁹⁾.

Die Untersuchung erstreckt sich also auf den Zeitraum von der Mitte des 17. bis zum Ende des 18. Jahrhunderts.

2. Aufbau der Darstellung

Angesichts der zugrunde gelegten Begriffsbestimmung des Baurechts als Summe der Rechtsgebote und Rechtsverhältnisse, die die Bautätigkeit beeinflussen, ergeben sich einige Schwierigkeiten für die Gliederung des durch diesen Begriff erfaßten Stoffes. Denn die Rechtsordnung der absolutistischen Staaten hat in den verschiedenartigsten Beziehungen mit der Bautätigkeit zu tun gehabt. Die mannigfachen im Zusammenhang mit dem Bauen aufgeworfenen Rechtsfragen lassen sich nur schwer nach einem bestimmten System ordnen. Es wäre denkbar, eine Baurechtsdarstellung nach den verschiedenen rechtspolitischen Motiven, aus denen heraus baurechtliche Normen erwachsen sind, zu gliedern. Manches spräche auch dafür, die verschiedenen Rechtsformen, in die sich die baurechtlichen Verpflichtungen gekleidet haben, als Einteilungsprinzip zu verwenden und somit in jeweils besonderen Abschnitten nach formellen Gesichtspunkten

⁸⁾ v. Justi, Johann Heinrich Gottlob, Grundsätze der Policey-Wissenschaft, Göttingen 1756, S. 7 f., 34 f., 53 f. Über Justi vgl. Marchet, Gustav, Studien über die Entwicklung der Verwaltungslehre, München 1885, S. 271 ff.

⁹⁾ v. Berg, Günter Heinrich, Handbuch des Teutschen Policeyrechts, 3 Theile, Hannover 1799, 2. Th., S. 13 ff., 100, 141, 3. Th., S. 27 f., 34, 66, 436.

abgegrenzte Gegenstände, wie das landesherrliche Recht, die kommunalen Satzungen, das Wohnheitsrecht, die Verwaltungsinterna oder die Förderungsbedingungen, zu behandeln. Schließlich bestünde noch die Möglichkeit, auch bei der Einteilung des Stoffes nur vom Tatsächlichen auszugehen und für die Gliederung die einzelnen Akte und Objekte der Bautätigkeit zur Grundlage zu nehmen.

Keines dieser Einteilungsprinzipien vermag die mit dem Bauen zusammenhängenden Rechtsfragen voll zu erfassen. Es bleibt deshalb nichts anderes übrig, als die mannigfachen Erscheinungsformen des Baurechts in einzelnen Kapiteln ohne eigentliche Systematik nebeneinanderzustellen. Dabei wird lediglich insofern nach rechtslogischen Gesichtspunkten vorgegangen, als zunächst das materielle, danach das formelle Recht abgehandelt wird. Es hat sich als zweckmäßig erwiesen, der Einzeldarstellung des im 17. und 18. Jahrhundert geltenden Rechts einen Abschnitt gewissermaßen als allgemeinen Teil vorzuschicken. Deshalb sollen im ersten Kapitel unter besonderer Berücksichtigung der Verhältnisse in den fränkischen Fürstentümern zunächst die rechtspolitischen Motive, die die Obrigkeit des absolutistischen Staates zum Eingreifen in die Bautätigkeit veranlaßt haben, aufgezählt werden; dann sollen die verschiedenen Rechtsformen, aus denen sich baurechtliche Verpflichtungen ergeben haben, untersucht werden; schließlich sollen noch Geltungsbereich und Geltungskraft baurechtlicher Normen gewürdigt werden. Im zweiten Kapitel werden die materiellrechtlichen Vorschriften für die Bauweise der einzelnen Häuser erläutert. Dabei empfahl es sich, nach rechtstheoretischen Gesichtspunkten zu unterteilen und zunächst auf die im öffentlichen Interesse stehenden Vorschriften und dann auf die dem baulichen Nachbarrecht angehörenden, also in erster Linie privatrechtlichen Vorschriften einzugehen. Das dritte Kapitel faßt unter dem Thema der Bauplanung eine größere Anzahl von Rechtsnormen zusammen, die ebenfalls für die Bauweise der einzelnen Häuser wesentlich sind, die aber nicht die ordnungsgemäße Bauweise des einzelnen Hauses an sich bezwecken, sondern der Ordnung in dem größeren Zusammenhang, in den das einzelne Haus hineingestellt ist, dienen sollen. Zum formellen Recht leitet dann das vierte Kapitel über, in dem die Formen und Bedingungen der mannigfaltigen staatlichen Hilfe für die Bautätigkeit geschildert werden. Das fünfte Kapitel behandelt schließlich alles, was zum baurechtlichen Verfahren gehört, also die Entwicklung der Genehmigungspflicht, das Genehmigungsverfahren, das Bauaufsichtsverfahren und den Behördenaufbau.

I. KAPITEL

Motive und Formen des Baurechts

A. Die rechtspolitischen Gesichtspunkte für die baurechtlichen Normen

1. Öffentliche Sicherheit

Es liegt auf der Hand, daß die Obrigkeit im Rahmen ihrer Aufgabe, für die öffentliche Sicherheit zu sorgen, auf die Art und Weise der Bautätigkeit achten muß. Allein der Umstand, daß die Häuser, namentlich in den Städten, in einer mehr oder weniger geschlossenen Folge aneinandergebaut sind, macht jedes einzelne Haus zu einer potentiellen Gefahr für die Allgemeinheit. Baurecht und Recht der öffentlichen Sicherheit stehen in einem unlösbaren Zusammenhang. Daher stand schon bei den baurechtlichen Regelungen des Mittelalters der Gesichtspunkt der Gefahrenabwehr im Vordergrund¹⁰⁾. Die Verwaltungen der absolutistischen Staaten konnten deshalb im Bereich des öffentlichen Sicherheitsrechts vielfach die von den mittelalterlichen Städten ausgebildeten Rechtsnormen übernehmen¹¹⁾. Trotzdem erhielt das Baurecht der absolutistischen Zeit, auch soweit es der öffentlichen Sicherheit diene, eine eigene Note. Das Anliegen der öffentlichen Sicherheit fand in jener Zeit eine erhöhte Beachtung, weil die damalige Verwaltungstheorie das öffentliche Wohl als einen besonderen Wert erkannt hatte. In den Vorschriften, die der öffentlichen Sicherheit dienten, sah man ein Mittel, um den höchsten Staatszweck, die allgemeine Glückseligkeit zu erreichen¹²⁾. Der Rechtsgrund baurechtlicher Vorschriften lag nicht mehr so sehr wie im mittelalterlichen Baurecht im Schutz der bedrohten Nachbarn, sondern im Schutz der unbestimmten Allgemeinheit. Nun könnte man in Frage stellen, ob es einen wesentlichen Unterschied ausmacht, ob eine baurechtliche Norm mit der Rücksicht auf private Belange oder mit der Rücksicht auf die Allgemeinheit begründet wird. Denn meistens bedrohen die

¹⁰⁾ vgl. Lauffer, Otto, Über deutsche Bauordnungen und ihre Bedeutung für die Erforschung des Bürgerhauses in Deutschland, Zeitschrift für Geschichte der Architektur, Jg. VII (1914—1919), Heidelberg 1919, S. 151.

¹¹⁾ vgl. v. Below, Georg, Die städtische Verwaltung des Mittelalters als Vorbild der späteren Territorialverwaltung, Historische Zeitschrift, 75. Bd. (N. F. 39. Bd.), München und Leipzig, 1875, S. 439 ff.

¹²⁾ vgl. v. Justi, a. a. O., S. 5 ff.

von einem Haus ausgehenden Gefahren sowohl die Nachbarn als auch die Allgemeinheit, so daß den zur Abwehr einer derartigen Gefahr dienenden Vorschriften nicht anzusehen ist, in wessen Interesse sie erlassen wurden. Die Betonung des öffentlichen Interesses in der absolutistischen Zeit wirkte sich in der Tat weniger auf die materielle Gestaltung als vielmehr auf die Autorität der baurechtlichen Normen aus. Die geschichtliche Aufgabe der Obrigkeit im Zeitalter des Absolutismus bestand auf dem Gebiete des Bauwesens nicht eigentlich darin, neue sicherheitsrechtliche Vorschriften zu setzen. Es galt vielmehr, in wirksamer Weise für den Vollzug der schon bestehenden und an sich einfachen, aus der Natur der Sache hervorgehenden Sicherheitsvorschriften zu sorgen. Die Berufung auf das Wohl der Allgemeinheit und damit auf das hohe Ziel, die Glückseligkeit zu fördern, war dabei ein entscheidendes Mittel, um den Bauvorschriften Nachdruck zu verleihen. Die baurechtlichen Sicherheitsvorschriften waren infolge dieser Einordnung in die primären staatspolitischen Ziele mehr als nur technische Normen. Ihre Befolgung galt als Kennzeichen einer anständigen Gesinnung¹³⁾. Das erklärt auch, daß sie gelegentlich mit einem gewissen Pathos vorgetragen wurden. Als Markgraf Christian Ernst von Bayreuth die Abschaffung der Schindeldächer und verschiedene andere feuerpolizeiliche Maßnahmen durchsetzen wollte, schilderte er zunächst, welcher Schaden „dem Publico“ durch die Schindeldächer drohe, so daß er „vermüßiget worden, diesem gemein-schädlichen Wesen ferner mit Nachdruck und wohl geschärften Ernste vor-zusehen“; als Fazit seiner verschiedenen Anordnungen befahl er den Bür-gern, sie müßten „mithin, das Publicum dem Privato vorziehen“¹⁴⁾. In ähnlicher Weise appellierte der Bayreuther Markgraf Friedrich an das Pflichtgefühl gegenüber der Allgemeinheit, als er, ebenfalls um die Ent-fernung der Schindeldächer durchzusetzen, von den Hausbesitzern die Ein-haltung der „zu ihrem eigenen und des Publici wahrem Besten mehrfach erlassenen Verordnungen“ verlangte und dabei drohend ankündigte, er sei „keineswegs gemeynet, gemeine Stadt und die publicken Gebäude, auch Hab und Gut, dem Eigennutz und Willkühre einiger Privatorum ferner zu exponiren“¹⁵⁾. Mit der Bemerkung, daß das ganze Publikum nicht um der

¹³⁾ vgl. z. B. Corp. Const. II, 1. Bd., S. 558 Vorrede der Polizeiordnung Markgraf Christian Ernsts von 1672: „Wie nun Wir als Landes-Fürst unserem von Gott verliehenen hohen Amte hierinnen ein Genüge geleistet haben wollen, und darunter nächst der Ehre Gottes und dem gemeinen Besten, auch eines jedweden Heil und Wohlfahrt in specie zu befördern, uns angelegen seyn lassen; also zweifeln Wir nicht, es werde auch von Jedermann diese unsere gemeynete Vor-sorge und Ordnungen mit schuldigem unterthänigstem Danke erkennen, und sich derselbe . . . gehorsamlich accomodiren, damit eines Jeden begieriges Herz zur Furcht Gottes Ehre der Obrigkeit und Liebe des Nächsten in der That ver-spüret werden möge . . .“

¹⁴⁾ Corp. Const. II, 1. Bd., S. 1170 Verordn. v. 12. 2. 1681. — ähnl. StdNEA F 201 Reskript Markgraf Christian Ernsts v. 23. 12. 1680.

¹⁵⁾ Corp. Const. II, 2. Bd., S. 548 Reskript an die Amtshauptmannschaft Hof v. 22. 2. 1747. — fast gleichlautend StAB C 7 Nr. 3003 Reskript an die Amtshaupt-mannschaft Bayreuth v. 22. 2. 1747.

Bequemlichkeit einiger Einwohner willen Nachteile erleiden könne, wurde z. B. auch das Verbot, private Anschlüsse an die öffentliche Wasserleitung anzubringen, begründet¹⁶⁾.

Unter den Maßnahmen im Interesse der öffentlichen Sicherheit, die auf das Baurecht einwirkten, standen in den vergangenen Jahrhunderten die feuerpolizeilichen Sicherheitsvorkehrungen bei weitem an erster Stelle. Die enge Bauweise der mittelalterlichen Städte und die weitgehende Verwendung von Holz sind vornehmlich die Gründe, um derentwillen schon vor dem Dreißigjährigen Krieg die Sorge um die feuersichere Bauweise zum beherrschenden Thema des Baurechts geworden ist¹⁷⁾. Nach dem Dreißigjährigen Krieg bestand das Bedürfnis nach Feuerschutzbestimmungen noch im gleichen Maße. Die Auswirkungen einer etwas solideren Bauweise blieben zunächst noch unbedeutend. Fast alle Polizei- und Feuerordnungen beklagten in ihren Vorreden die Häufigkeit der Feuersbrünste und betonten die Notwendigkeit von Vorsichtsmaßregeln, unter welchen die Sorge für eine feuerfeste Bauweise obenan stand¹⁸⁾. Die feuerpolizeilichen Vorschriften sind gewissermaßen der traditionelle Bestand des Baurechts. Bis gegen Ende des 17. Jahrhunderts stellten sie in den fränkischen Fürstentümern den ganz überwiegenden Anteil der gesamten baurechtlichen Regelungen. Die in allen größeren Orten bestehenden Feuerordnungen sind daher, insbesondere für das 17. Jahrhundert, die wesentlichsten Quellen des materiellen Baurechts.

Obwohl also im Baurecht der absolutistischen Zeit der Gesichtspunkt der Feuersicherheit sehr stark in Erscheinung trat, so waren die diesbezüglichen Vorschriften doch keine eigenen Rechtsschöpfungen jener Epoche. Soweit es für die Verwaltungen der fränkischen Fürstentümer nicht ausreichend erschien, an überkommene Rechtssätze anzuknüpfen, bestand auch die Möglichkeit, von den größeren Städten anderer Territorien ausgebildete Regelungen zu übernehmen. So hört man z. B. davon, daß ein bayreuthischer Beamter Informationen über Feuersicherheitsvorschriften in Nürnberg und Hanau eingeholt hat, um nach diesen die Bestimmungen der städtischen Feuerordnungen im Bayreuther Fürstentum zu gestalten¹⁹⁾. In der Stadt Bayreuth wurde nach dem Brand des Jahres 1621 die beim Wiederaufbau anzustrebende feuersichere Bauweise einfach durch den Hinweis auf die Bauweise der Häuser in Nürnberg und Meißen gekennzeichnet²⁰⁾. Eine Weiterentwicklung des Baurechts auf dem Gebiete der Feuerpolizei ist lediglich insofern festzustellen, als die damals im großen und ganzen schon

¹⁶⁾ StAB C 9 VI,3 Nr. 9551 Instruktion v. 9. 7. 1792.

¹⁷⁾ vgl. Göbel, a. a. O., S. 316 ff., Gönnewein, a. a. O., S. 109 ff.

¹⁸⁾ vgl. z. B. Corp. Const. II, 1. Bd., S. 633 Polizeiordn. v. 1672 Titel 31. — Corp. Const. II, 2. Bd., S. 431 Feuerordn. f. Bayreuth, 1732, Vorrede. — S. 575 Feuerordn. f. Wunsiedel, 1743, Vorrede. — S. 605 Feuerordn. f. Neustadt a. d. Aisch, o. J., Vorrede. —

¹⁹⁾ StdWUN XXVI 142 Schreiben des Amtmanns Schwarz an Markgraf Friedrich v. 12. 2. 1737.

²⁰⁾ HistV Ofr B 25 Instruktion v. 18. 7. 1621.

geläufigen Anforderungen an die feuersichere Bauweise, die vorwiegend in Materialvorschriften bestanden, allmählich mit größerer Entschiedenheit und mit weniger Ausnahmetatbeständen geltend gemacht wurden.

2. Schutz privater Rechte

Durch die Errichtung und Veränderung von Gebäuden können in mehrfacher Weise auch die Rechte und Interessen einzelner Personen beeinträchtigt werden, namentlich solcher Personen, die in der Nähe des Bauvorhabens ein Grundstück besitzen. Wenn auch die Obrigkeit des absolutistischen Staates bei Erfüllung ihrer polizeilichen Aufgaben weniger auf die Rechtsstellung des einzelnen als vielmehr auf das Gedeihen der Allgemeinheit achtete, mußte sie dennoch, zumal da sie gleichzeitig richterliche Funktionen hatte, auch für die Aufrechterhaltung der Privatrechtsordnung sorgen und infolgedessen dem einzelnen Rechtsschutz gewähren, wenn er durch Bauten auf einem benachbarten Grundstück beeinträchtigt wurde. Das in diesem Handeln der Obrigkeit in Erscheinung tretende bauliche Nachbarrecht muß trotz seiner rechtstheoretischen Zuordnung zum Privatrecht in einer Darstellung des Baurechts der absolutistischen Epoche Berücksichtigung finden, weil im Baurecht jener Zeit eine scharfe Trennung zwischen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Normen gar nicht getroffen werden kann. Auch nach verfahrensrechtlichen Gesichtspunkten hat sich keine deutliche Scheidung zwischen öffentlichem Baurecht und Nachbarrecht ergeben, weil die für die Bauverwaltung zuständigen Behörden vielfach auch die nachbarrechtlichen Streitfälle zu entscheiden hatten oder wenigstens die Entscheidung durch ihre gutachterliche Stellungnahme beeinflussen konnten²¹⁾.

Nachdem feststeht, daß es obrigkeitliche Aufgabe war, die Bautätigkeit auch im Interesse der Nachbarn des Bauenden rechtlichen Regelungen zu unterwerfen, stellt sich die Frage, nach welchen Grundsätzen der Interessenkonflikt zwischen dem Recht des Grundeigentümers auf Bebauung und dem Recht auf Schutz vor Beeinträchtigung durch nachbarliche Bauten von der Obrigkeit in absolutistischer Zeit entschieden zu werden pflegte. Hierbei stößt man nun in der Verwaltungspraxis auf zwei prinzipiell unterschiedliche Rechtsauffassungen. Auf der einen Seite ist die deutschrechtliche Vorstellung lebendig, daß dem Eigentümer nur im Rahmen des sozial Angemessenen die Nutzung seines Grundstücks zustehe²²⁾, daß er also bei der Bebauung, ohne daß besondere Rechtstitel vorliegen müßten, an die mannigfachen durch Gewohnheitsrecht ausgebildeten Beschränkungen gebunden sei. Dagegen war in der Rechtstheorie und auch in einzelnen Landesgesetzen²³⁾

²¹⁾ s. unten Kap. V Nr. 2.

²²⁾ Gierke, Otto, *Deutsches Privatrecht*, 2. Bd., Leipzig 1905, S. 405.

²³⁾ Schmelzeisen, Gustaf Klemens, *Polizeiordnungen und Privatrecht*, Münster u. Köln 1955, S. 207 f.

nach der Rezeption die Auffassung vorherrschend, daß das Grundeigentum im allgemeinen ein uneingeschränktes Nutzungs- und Verfügungsrecht gewähre, eine Auffassung, die man — allerdings zu Unrecht²⁴⁾ — auf die römisch-rechtliche Lehre vom Grundeigentum stützte. Rechtliche Einschränkungen der Baufreiheit wurden von dieser Auffassung nur anerkannt für den Fall, daß der Nachbar des Bauherrn entsprechende Dienstbarkeiten erworben hatte. Die Möglichkeit, einzelne generell zu beachtende Beschränkungen als Legalservituten zu deuten²⁵⁾, konnte nicht das durch die Rezeption mancherorts aufgekommene Empfinden beeinträchtigen, daß die völlige Baufreiheit die Regel, jede Einschränkung aber eine Ausnahme sei.

In den verschiedenen Stellungnahmen, die in den fränkischen Fürstentümern in der absolutistischen Zeit in nachbarlichen Baustreitigkeiten abgegeben wurden, tritt das unsichere Schwanken zwischen jenen beiden Rechtsauffassungen deutlich zutage. Zwar hat man ebenso wie anderwärts in der formalen Behandlung der zwischen zwei Grundeigentümern bestehenden Rechtsverhältnissen das römisch-rechtliche Servitutensystem übernommen²⁶⁾. Ausgangspunkt für die Beurteilung nachbarlicher Streitfälle war die Situation, wie sie sich aus den bestehenden Dienstbarkeiten ergab. Die beiderseitigen Kaufbriefe bildeten die wesentlichste Unterlage für die Bestimmung der jeweiligen Rechtslage²⁷⁾. Denn in ihnen waren nicht nur die Rechte, die der Eigentümer beim Erwerb des Grundstücks erlangt hatte, verbrieft, sondern auch die Erklärungen, in denen sich ein Grundeigentümer für sich und seine Rechtsnachfolger zu einem bestimmten Dulden und Unterlassen verpflichtete. Die Gewohnheit, die Rechtslage an Hand der einander gegenübertretenden Privatrechte zu beurteilen, hat sich in gewissem Umfang auch auf die Gestaltung des materiellen Rechts ausgewirkt. Mit der verfahrensrechtlichen Praxis hat man vom römischen Recht teilweise auch die Vorstellung übernommen, daß ein Grundeigentümer ein völlig unbegrenztes Recht zur Bebauung habe, sofern nicht der Nachbar ein *ius prohibendi* aufweisen könne. Ein Ansbacher Anwalt konnte unwidersprochen vortragen: „Weilen bekannten Rechtsens, *quod quilibet in suo pro habitu omni jure aedificare possit . . . etiamsi aedificando vel altius tollendi alteri noceret, quoniam qui jure suo utitur nemini damnum dare videtur*“²⁸⁾. Die Verwaltungspraxis hat sich verschiedentlich dieselbe Gedankenführung zu eigen gemacht. In einem Bescheid des Ansbacher Hofrats heißt es: „Da

²⁴⁾ vgl. Hübner, Rudolf, Grundzüge des Deutschen Privatrechts, 5. Aufl., Leipzig 1930, S. 245 f.

²⁵⁾ Wieacker, Franz, Privatrechtsgeschichte der Neuzeit, Göttingen 1952, S. 124.

²⁶⁾ Gengler, Heinrich Gottfried, Das deutsche Privatrecht, 4. Aufl., Erlangen und Leipzig 1892, S. 227. — Planitz, Hans, Grundzüge des Deutschen Privatrechts, 3. Aufl., Berlin 1949, S. 85.

²⁷⁾ StdAN AM 5 Gerechtsame und Compentenzen, wie solche nach der Stadt Privilegien, uhralten Observanzen und anderen herrschaftlichen Verordnungen beobachtet worden, o. J. — vgl. auch StdAN AM 407 Prot. v. 15. 2. 1753 — AM 409 Prot. v. 10. 8. 1694.

²⁸⁾ StdAN AM 407 pag. 204 Schreiben des J. S. Schaudig v. 1. 7. 1744.

Sch. kein *ius prohibendi* oder erlangte *servitut* darzulegen vermag, soll selbigem bedeutet werden, daß er . . . leiden muß, daß jener (sein Nachbar) in *suo* nach Gefallen baue²⁹⁾. Ein Beamter, der in Ansbach im Auftrag des Hofrats die für eine Baustreitigkeit wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse nachzuprüfen hatte, begründete die Unbedenklichkeit des Bauvorhabens u. a. mit der Bemerkung, „sintemalen jedem Inhaber frei stehet und erlaubt ist, sein Haus höher zu bauen, woferne dessen Nachbar die Servitut nicht zu beweisen hat“ (d. h. nicht zu beweisen vermag)³⁰⁾.

Aber auch für die entgegengesetzte Grundeinstellung, nach welcher eine Bebauung, die für den Nachbarn Schaden bringen kann, *ipso jure* unzulässig ist, finden sich Zeugnisse aus der Verwaltungspraxis der fränkischen Fürstentümer. Die Ansbacher Ratskommission, deren Aufgabe es gewesen ist, auf Grund des hergebrachten Ortsrechts über strittige Bauangelegenheiten zu befinden³¹⁾, vertrat auch in absolutistischer Zeit den Grundsatz, daß es „keinem zukomme, seinem Nachbarn zum Schaden und Abbruch seiner Nahrung neuerlichen zu bauen“³²⁾. In Bayreuth sprach eine vom Fürsten zur Beilegung eines Baustreits entsandte Ratsdelegation die Ansicht aus, es entspreche „Billigkeit und bekannten Rechtes, daß ein Nachbar dem anderen zu schaden in einerley Weg, weder etwas bauen, halten, an- und aufführen solle“³³⁾. Die Aufzeichnung des Bayreuther Stadtrechts aus dem Jahre 1677 bezeichnete den möglichen Schaden der übrigen Einwohner als die natürliche und ohne weiteres geltende Schranke der Baufreiheit. Die dort hinsichtlich bestimmter baulicher Anlagen, wie Fenster und Balkone, getroffene Regelung macht deutlich, daß es nicht Sache des Nachbarn sein sollte, besondere Dienstbarkeiten nachzuweisen, um eine störende Bauführung zu verhindern; vielmehr hatte der Bauherr darzulegen, daß ihn besondere Dienstbarkeiten dazu ermächtigten, die als Legal-servituten aufgefaßten gesetzlichen Beschränkungen zu durchbrechen³⁴⁾.

Jene beiden Rechtsauffassungen standen also in der damaligen Rechtsordnung ungelöst und im allgemeinen unvermittelt nebeneinander. Eine rechtspolitische Notwendigkeit, den Umfang des subjektiven Baurechts des Grundeigentümers klarzustellen, hat damals auch nicht bestanden, zumal eine umfassende Zivilrechtskodifikation in den Fürstentümern Ansbach und Bayreuth nicht in Angriff genommen worden ist³⁵⁾. Es stand außer Frage,

²⁹⁾ StdAN AM 406 pag. 233 Bescheid vom 4. 7. 1740. — ähnl. StdAN AM 405 pag. 73 Bescheid von Bürgermeister und Rath v. 20. 9. 1735.

³⁰⁾ StdAN AM 403 Bericht des Sch. v. 11. 7. 1731.

³¹⁾ s. u. Kap. V, 2.

³²⁾ StdAN AM 409 Rathausakt v. 10. 8. 1694.

³³⁾ StdBT VII 65 Rathausakt v. 2. 10. 1661.

³⁴⁾ StAB C 18, 1 Collectanea Sauerweiniana fasc. 22, 2. Th. cap. 5.

³⁵⁾ Die Landes-Constitution des Fürstentums Bayreuth von 1722 hat zwar zahlreiche Zivilrechtsfragen geregelt. Dabei handelt es sich aber um die Zusammenstellung von Regelungen, die aus besonderem Anlaß damals dringend erforderlich waren, nicht dagegen um eine Kodifikation, die einen größeren Rechtsbereich abschließend regeln wollte.

daß gegenüber den staatlichen Erfordernissen eine Berufung auf die Baufreiheit keinen Erfolg haben konnte. Im Ansbacher Fürstentum ist einmal das Problem aufgetaucht, wieweit die zivilrechtliche Position der Grundeigentümer bei der Durchführung von Baumaßnahmen, die im öffentlichen Interesse standen, beachtet werden mußte. Markgraf Carl Wilhelm Friedrich hat damals entschieden, daß die Behörden auf die „convenable Beybehaltung“ der durch Dienstbarkeiten begründeten Rechte zu sehen hätten³⁶⁾. Damit ist zwar von einem Fürsten, der als Typ eines absoluten Herrschers gelten kann³⁷⁾, anerkannt worden, daß die privaten Rechte der Grundeigentümer nicht der obrigkeitlichen Willkür ausgesetzt sein sollen. Es ist aber auch nicht ansatzweise der Versuch gemacht worden, ein Kriterium dafür zu geben, wie im Einzelfall der Interessenkonflikt zwischen privaten und öffentlichen Belangen zu lösen ist.

Vielleicht liegt der Grund, weswegen die gesetzgeberische Klarstellung des subjektiven Baurechts in absolutistischer Zeit unterblieben ist, einfach darin, daß sich keine Instanz für die Regelung dieser Fragen zuständig fühlte. Das Nachbarrecht war herkömmlicherweise eine Materie der städtischen Gesetzgebung. Die zunehmende Entmachtung der städtischen Selbstverwaltungsorgane in absolutistischer Zeit hat zu einem Erlahmen der gesetzgeberischen Initiative in den Städten geführt³⁸⁾, so daß dort niemand daran dachte, eine prinzipielle rechtspolitische Frage, wie die Frage nach den Grenzen des subjektiven Baurechts, aufzuwerfen. Da andererseits den Behörden der Territorialverwaltung, die sich vorwiegend um die öffentlichen Belange kümmerten, nicht sonderlich viel an der Lösung privatrechtlicher Grundsatzfragen gelegen war, blieb die durch die Rezeption hervorgerufene unklare Situation weiterhin bestehen.

3. Wirtschaftspolitische Gesichtspunkte

In der Epoche des absolutistischen Staates wurde der Einfluß der Wirtschaftspolitik auf das Baurecht deutlich erkennbar.

Auch die wirtschaftspolitische Zielsetzung der absolutistischen Staaten stand im Dienste des Beglückungsideals. Es galt als Aufgabe der Obrigkeit, den allgemeinen Wohlstand zu heben. Zu diesem Zweck sollte sie durch geeignete Gesetze für die Vermehrung und möglichst intensive Ausnutzung der im Lande vorhandenen Vermögenswerte sorgen³⁹⁾. Auch das Handeln der fränkischen Fürsten ist weitgehend von jenen wirtschaftspolitischen

³⁶⁾ StdAN AM 414 Beisheid v. 12. 4. 1737.

³⁷⁾ vgl. Paulus, Wilhelm, Markgraf Carl Wilhelm Friedrich von Ansbach, Phil. Diss. Erlangen 1933, S. 55 ff.

³⁸⁾ vgl. v. Maurer, Georg Ludwig, Geschichte der Städteverfassung in Deutschland, 4 Bde., Erlangen 1871, 4. Bd., S. 132 f., 272 ff. — Zycha, a. a. O., S. 135.

³⁹⁾ vgl. Seckendorff, Veit Ludwig, Teutscher Fürstenstaat, Frankfurt und Leipzig (1656), Ausgabe von 1695, S. 59, 192. — v. Justi, a. a. O., S. 5.

Prinzipien geleitet⁴⁰⁾. Ihre Auswirkungen auf das Baurecht sind in mehrfacher Hinsicht feststellbar.

Das Postulat, die Vermögenswerte möglichst intensiv zu nutzen, führte zu dem Bestreben, alle für landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke verwertbaren Grundflächen des Landes tatsächlich zu verwerten. Die Fürsten waren deshalb darum bemüht, für brachliegende Güter und verlassene Brandstätten neue Ansiedler zu finden, damit möglichst viele Haushaltungen mit rentablen Landwirtschafts- oder Gewerbebetrieben entstehen konnten. Die erheblichen Zerstörungen und die Bevölkerungsverluste, die der Dreißigjährige Krieg in Franken verursacht hatte, veranlaßten die Landesherrn der beiden Hohenzollernfürstentümer, die Ansiedlung „neuer Mannschaft“ besonders energisch zu betreiben⁴¹⁾. Derartige siedlungspolitische Maßnahmen mußten zu verschiedenen baurechtlichen Regelungen führen, weil die Bautätigkeit der neuen Siedler durch öffentliche Mittel unterstützt wurde. Dabei mußten bestimmte Bedingungen für die Bauweise der geförderten Bauten festgelegt und der Wiederaufbau der verfallenen Häuser und Höfe teilweise mit besonderen rechtlichen Mitteln betrieben werden. Ebenso ist es mit der wirtschaftspolitischen Grundeinstellung zu erklären, daß später, als die Bevölkerungszahl wieder einen befriedigenden Stand erreicht hatte, der weiteren Ansiedlung Schranken auferlegt wurden, was wiederum zur Folge hatte, daß man die Errichtung neuer Gebäude, namentlich solcher, die minderbemittelten Personen als Wohnmöglichkeit dienen sollten, erschwerte⁴²⁾.

Aus wirtschaftspolitischen Erwägungen entsprang auch die Forderung, alles, was irgendwie der Produktion diene, so vorteilhaft wie möglich einzurichten, damit der einzelne möglichst viel davon profitieren könne und auf diese Weise die gesamte Wirtschaft belebt und das Steueraufkommen vermehrt werde. Für das Bauwesen folgte aus dieser Zielsetzung das Verlangen, die Zweckmäßigkeit der Gebäude zu beachten. Einem allein am Interesse der öffentlichen Sicherheit und an der Sorge für ein gutes Stadtbild ausgerichtetem Baurecht liegt es fern, durch besondere Bestimmungen dafür zu sorgen, daß die Bauherren ihre Gebäude praktisch und ihren Zwecken entsprechend einrichten. Tatsächlich fand die Auffassung, daß die baurechtliche Reglementierung nicht dazu diene, dem Hausbesitzer die Art und Weise der Ausstattung vorzuschreiben, auch in den fränkischen Territorien teilweise ausdrückliche Anerkennung. Das Baureglement für die Stadt Wunsiedel von 1731 enthielt den Grundsatz: „Soviel die innerliche Struktur und Einrichtung betrifft, stellen Ihro Hochfürstl. Durchlaucht in eines Jeden Willkühr nach seiner Profession und Hantierung, solche so

⁴⁰⁾ vgl. Paulus, a. a. O., S. 86. — Pöhlau, Fritz, Staat und Wirtschaft in Ansbach-Bayreuth im Zeitalter Friedrichs des Großen, Phil. Diss. Erlangen 1934, S. 67.

⁴¹⁾ vgl. StAB C 9 VI 1 a Nr. 3002 Verordn. Markgraf Christians v. 20. 5. 1650. — Nr. 3004 Verordn. Markgraf Christian Ernsts v. 27. 10. 1679.

⁴²⁾ s. u. Kap. III,5.

commode auszudenken, als nur möglich⁴³⁾. Nach dem Bayreuther Stadtrechtsentwurf von 1677 stand es dem Grundeigentümer frei, den Luftraum über seinem Haus, soweit andere nicht davon betroffen wurden, „nach seiner Bequemlichkeit und Nutzen“ zu bebauen⁴⁴⁾. Doch diese Rechtsauffassung wurde in der Verwaltungspraxis weitgehend durch eine andere Auffassung überspielt. Der aus dem Fränkischen stammende Verwaltungstheoretiker Veit Ludwig von Seckendorff hielt es für eine Pflicht der Obrigkeit, in „sonderbaren Bauordnungen“ vorzuschreiben, daß die Untertanen beim Bau ihrer Häuser auf „Währhaftigkeit (Festigkeit), Wohlstand und Gesundheit“ achteten⁴⁵⁾. In den fränkischen Fürstentümern ist zwar das Verlangen nach zweckmäßiger und wirtschaftlich rentabler Baugestaltung nirgends ausdrücklich zu einer baurechtlichen Norm erhoben worden. Aber als Bedingung für eine staatliche Unterstützung, auf die viele Bauherren, namentlich auf dem Lande, angewiesen waren, wurde gefordert, daß es sich um „zur Haushaltung bequeme Gebäude“ handeln müsse⁴⁶⁾, oder daß die Einrichtung der Häuser „faisable“ und „nützlich“ sein müsse⁴⁷⁾. Wenn derartige Bedingungen nicht ausdrücklich in der öffentlichen Ankündigung der staatlichen Unterstützung festgelegt worden waren, wurde doch im Rahmen des Verfahrens, in dem die Förderungswürdigkeit des Bauvorhabens überprüft wurde, auf den Bauherren eingewirkt, damit er sein Haus den Erfordernissen der Zweckmäßigkeit anpasse⁴⁸⁾.

Aber noch in anderer Weise hat die Sorge um die sinnvolle Nutzung des Staatsvermögens die Reglementierung der Bautätigkeit beeinflusst. Eines der wertvollsten Objekte des Fiskalvermögens waren die herrschaftlichen Forsten. Begreiflicherweise wurde auf den Erhalt dieser Waldbestände der größte Wert gelegt. Das hatte auch Folgen für das Baurecht. Denn die für die Verwaltung der herrschaftlichen Forsten zuständige Behörde, die Hofkammer, mußte darauf achten, daß das zum Bauen nötige Holz so sparsam wie möglich verwendet wurde. Die ältesten baurechtlichen Vorschriften, die aus den fränkischen Fürstentümern überliefert sind, sind im Zusammenhang mit der Regelung des Forstwesens erlassen worden. Nachdem schon die Waldordnungen aus den Jahren 1526 und 1531 durch dringende Empfehlungen die Untertanen zu einer holzsparenden Bauweise zu veranlassen gesucht hatten⁴⁹⁾, wurden auf Grund einer in den Jahren um 1570 in beiden Fürstentümern durchgeführten Waldbesichtigung aus-

⁴³⁾ StdWUN XXVI 7 Baureglement v. 8. 5. 1732.

⁴⁴⁾ StAB C 18,1 Coll. Sauerwein. fasc. 22. II. Th., cap. 5.

⁴⁵⁾ v. Seckendorff, a. a. O. S. 201.

⁴⁶⁾ StAB C 9 VI 1 a Nr. 3004 Verordn. Markgraf Christian Ernsts v. 27. 10. 1679.

⁴⁷⁾ Real-Index oder Extract derer Hochfürstl. Brandenburg-Onolzbachischen Landes-Constitutionen, Ordnungen und Ausschreiben, Ansbach 1774, S. 53 Verordn. v. 24. 3. 1735.

⁴⁸⁾ s. u. Kap. V,2.

⁴⁹⁾ StAB C 9 VI 7 Nr. 14 000.

gesprochene Rechtsgebote zur Regelung der Bauweise erlassen⁵⁰). Die wenig später erlassenen Waldordnungen, die detaillierte Vorschriften über die beim Bauen zu verwendenden Materialien einführten⁵¹), bekunden noch deutlicher, daß die baurechtlichen Materialvorschriften weitgehend von forstwirtschaftlichen Belangen diktiert worden sind⁵²). Im Ansbacher Fürstentum, in dem der Holzmangel viel stärker war als im walddreichen Bayreuther Fürstentum, wurden auch die in späterer Zeit und außerhalb der Waldordnungen erlassenen Bauvorschriften ausdrücklich mit der Notwendigkeit, „das Bauholz zu menagiren“ begründet⁵³). Auch unter dem Drucke der Holzknappheit wurde auf die Bauherren eingewirkt mit dem Ziele, daß sie zweckmäßig, nicht zu weitläufig und ohne übermäßigen Luxus bauten⁵⁴).

Ganz wesentlich waren diejenigen Rechtsnormen, die die staatliche Unterstützung der Bautätigkeit regelten, von der Sorge um die Waldbestände beeinflusst. Das zeigte sich vornehmlich daran, daß Gebäude, bei denen als Baumaterial ausschließlich Stein vorgesehen war, wesentlich stärker gefördert wurden als Gebäude, bei denen Bestandteile aus Holz in die Mauern eingebaut werden mußten⁵⁵). Teilweise wurde die Förderung sogar ausdrücklich auf Steinbauten beschränkt⁵⁶). Bezeichnend ist, daß ausgerechnet in der Waldordnung besondere Vergünstigungen für die Verwendung von Stein beim Bauen versprochen wurden⁵⁷). Weil die Förderungstätigkeit herkömmlicherweise zu einem erheblichen Teil in der Hingabe von Bauholz bestanden hat, mußte das Streben nach Schonung der Wälder zwangsläufig mit dem Wunsche nach möglichst großzügiger Bauförderung in Widerstreit geraten. Als Ausweg blieb nur übrig, die Unterstützung bei der Beschaffung von Bauholz von strengen Anforderungen abhängig zu machen. Auf diese Weise hat der Holzmangel dazu beigetragen, daß ein geregeltes Baugnadungsverfahren ausgebildet wurde und die Grundsätze der Förderungswürdigkeit eine genaue tatbestandsmäßige Abgrenzung erfuhren.

⁵⁰) v. Lang, Carl Heinrich, Neuere Geschichte des Fürstentums Bayreuth, 3. Theil, Nürnberg 1811, S. 218 ff.

⁵¹) StAB C 18,1 Collectanea Thomasiana Bd. 68 Waldordnung für die Fürstentümer Ansbach und Bayreuth v. 1575, cap. 31, 32, 70, 72. — Real-Index, S. 51 ff. Waldordnung für das Fürstentum Ansbach v. 1613.

⁵²) Die enge Zusammengehörigkeit von Forstrecht und Baurecht zeigt sich besonders augenfällig an der Praxis der Forstverwaltung der freien Reichsstadt Nürnberg, in deren Territorium ausgedehnte Waldungen lagen, vgl. Helm, Rudolf, Das Bauernhaus im Gebiet der freien Reichsstadt Nürnberg, Berlin 1940, S. 23 ff.

⁵³) Real-Index, S. 52 Verordn. v. 26. 8. 1716. — StAN 116 Tit. 24 Nr. 18 Verordn. v. 14. 5. 1718.

⁵⁴) StAB C 18, 6 a Collectanea Wipprecht Bd. 46 Nr. 2 Verordn. v. 22. 2. 1780.

⁵⁵) vgl. v. Falckenstein, Johann Heinrich, Chronicon Suabacense, 2. Aufl., Schwabach 1756, S. 129, Privilegienversprechen Markgraf Carl Wilhelm Friedrichs v. 1754.

⁵⁶) StdHOF Allg. Verordn., Freyheits-Brieff von 1610.

⁵⁷) StAB C 18, 1 Coll. Thom. Bd. 68 Waldordn. v. 1575 cap. 30.

4. Baukünstlerische Gesichtspunkte

Das Baurecht ist eines der Rechtsgebiete, auf denen eine Berührung von Kunst und Recht stattfindet. Es ist naheliegend, daß bei der baurechtlichen Gesetzgebung, soweit durch sie die Gestaltung der einzelnen Häuser geregelt werden soll, bewußt oder unbewußt auf den Geschmack der jeweils herrschenden baukünstlerischen Richtung Rücksicht genommen wird. In der Zeit vor dem Dreißigjährigen Krieg hat es im allgemeinen noch keine Bauvorschriften gegeben, die durch architektonische Leitbilder beeinflußt waren⁵⁸). Der Zeitraum, auf den sich die vorliegende Untersuchung erstreckt, war in der Baukunst durch die Stilrichtungen des Barock und des Rokoko geprägt. In ihm kam es schon deshalb zu Einwirkungen der architektonischen Ideale auf die rechtliche Ordnung der Bautätigkeit, weil sich die Landesherrn selbst der Förderung und Wahrung der stilgerechten Baukunst annahmen. Die Verwirklichung baukünstlerischer Postulate wurde auf diese Weise in gewissem Maße zu einem politischen Ziel⁵⁹), so daß es nicht ausbleiben konnte, daß diese teilweise mit hoheitlichen Mitteln durchgesetzt wurden. Gerade die fränkischen Hohenzollernfürsten haben es sich zur besonderen Aufgabe gemacht, die Bautätigkeit nach ihrem künstlerischen Geschmack zu dirigieren. Man spricht deshalb in der Kunstgeschichte bisweilen, um den mit gewissen eigenen Zügen ausgestatteten fränkischen Barock zu kennzeichnen, von einem „Markgrafenstil“⁶⁰).

Die Notwendigkeit, hoheitliche Mittel einzusetzen, um den Stilgesetzen des Barock Geltung zu verschaffen, ergab sich aus der Eigenart jener Stilgesetze. Denn Objekt der Barockbaukunst ist nicht so sehr das einzelne Gebäude. Vielmehr verlangte das Stilempfinden bewußt nach einem harmonischen Verhältnis der einzelnen Bauwerke zur Umgebung und nach einer betonten Zusammenordnung ganzer Häuserfluchten unter einem übergeordneten Gesichtspunkt⁶¹). Die für die absolutistische Zeit kennzeichnende Unterordnung des Individuellen unter die Belange der Allgemeinheit fand in der damaligen Baukunst ihren Ausdruck in den Bemühungen, „Kollektiveffekte“ zu erzielen⁶²). Auch die in Franken tätigen fürstlichen Baumeister waren von diesem Bestreben geleitet⁶³). Die Barock-

⁵⁸) vgl. Lauffer, a. a. O., S. 149, 156. — Gönnewein, a. a. O., S. 73, 101.

⁵⁹) vgl. Hempel, Eberhard, Geschichte der Deutschen Baukunst, München 1949, S. 322.

⁶⁰) Braun, Heinz, Ansbacher Spätbarock, Jahrbuch für Fränkische Landesforschung Bd. 16, Kallmünz 1956, S. 457 f., 468. — Als Beispiel fürstlicher Einflußnahme auf die Gestaltung des Baustils erwähnt Braun die Ablösung des Ansbacher Hofbaumeisters Gabrieli, die er als „klare stilistische Wendung“ wertet, die „von höchster Stelle bewußt befohlen worden“ sei.

⁶¹) vgl. Brinckmann, Albert Erich, Deutsche Stadtbaukunst in der Vergangenheit, Frankfurt (Main) 1911, S. 22. — Hempel, a. a. O., S. 322.

⁶²) vgl. Braun, a. a. O., S. 458.

⁶³) vgl. Scholl, Fritz, Leopoldo Retti, Ansbach, 1930, S. 88. — Braun, a. a. O. — vgl. ferner Kap. III, 1.

baukunst war deshalb zu einem wesentlichen Teile Stadtbaukunst; sie war, um sich entfalten zu können, auf eine mit obrigkeitlicher Autorität ausgestattete Stadtplanung angewiesen.

Die starke Beeinflussung des Baurechts durch Gesichtspunkte aus dem Bereich des Stilistischen zeigt sich schon daran, daß in zahlreichen Fällen materiellrechtliche Verordnungen, verfahrensrechtliche Regelungen und Einzelmaßnahmen mit dem Hinweis auf Begriffe wie „Zierde“ und „Embellissement“ begründet wurden⁶⁴⁾.

Gegen Ende des 18. Jahrhunderts tauchten in der Verwaltungslehre Bedenken auf, ob um der Ästhetik willen ohne weiteres Gebote und Verbote erlassen werden dürften⁶⁵⁾. Nach den aus den fränkischen Territorien überlieferten Zeugnissen scheint die dortige Verwaltungspraxis von derartigen Bedenken nicht berührt gewesen zu sein. Immerhin ist nicht ausgeschlossen, daß zum mindesten unbewußt ein Gefühl dafür vorhanden war, daß die im Bereich des Ästhetischen liegenden Ziele eigentlich nicht durch die polizeiliche Gesetzgebung verfolgt werden dürfen. Denn der in der damaligen Verwaltungslehre ausgesprochene Grundsatz, daß man die Beachtung der von der Ästhetik diktierten Regeln nur von solchen Bauherrn verlangen dürfe, die aus öffentlichen Mitteln unterstützt würden⁶⁶⁾, scheint nicht ganz unbekannt gewesen zu sein. Es ist nämlich auffällig, daß im Zusammenhang mit der Baugnadengewährung wesentlich höhere Anforderungen hinsichtlich der Schönheit der Bauwerke gestellt wurden als in Verordnungen, die generell verbindlich waren. Im Ansbachischen Fürstentum wurde freilich einmal deutlich ausgesprochen — offensichtlich weil eine gegenteilige Auffassung laut geworden war —, daß „auch diejenigen, welche keine Baugnade zu gaudiren haben, zu möglichster Beobachtung der äußerlichen Symmetrie im bauen angewiesen werden“⁶⁷⁾.

5. Hygienische Gesichtspunkte

In der Verwaltungslehre des 18. Jahrhunderts wurde, angeregt durch den nach Fortschritt und Verbesserung verlangenden Zeitgeist, allenthalben der Ruf nach einer staatlichen Sorge für die öffentliche Hygiene laut. Dabei galt es als eine der wesentlichsten Aufgaben der „Gesundheitspolizei“, die Bauweise der Städte aus hygienischen Gründen zu verbessern⁶⁸⁾. Besonders großen Wert legte man auf eine ungehinderte Luftzufuhr und

⁶⁴⁾ StAB C 9 VI Nr. 3004 Verordn. v. 27. 10. 1679. — StdAN AM 403 pag. 14 Verordn. v. 30. 4. 1726. — AM 414 Verordn. v. 12. 4. 1737. — StAB C 9 VIII Nr. 3003 Reskript v. 22. 2. 1747. — StdHOF A 287/1 Höfer Intelligenzblatt v. 11. 3. 1784 Verordn. v. 5. 3. 1784.

⁶⁵⁾ vgl. Berg, a. a. O., II. Th., A. 110, III. Th. S. 436.

⁶⁶⁾ vgl. Krügelstein, Johann Friedrich, Vollständiges System der Feuerpolizeywissenschaft, 2 Theile, Leipzig 1798 f., 2. Th., S. 681 ff. — Berg, a. a. O., 2. Th., S. 110.

⁶⁷⁾ StdAN AM 414 Bescheid des Geheimen Rats v. 10. 2. 1752.

⁶⁸⁾ vgl. Justi, a. a. O., S. 34, 71 ff. — Berg, a. a. O., II. Th., S. 100 ff.

eine gute Durchlüftung der Städte⁶⁹). Dieses Ziel ließ sich vielfach nur durch einschneidende Veränderungen der gesamten Stadtanlage erreichen. Überhaupt gab die Anlage der im Mittelalter entstandenen Städte, für die enge und krumme Straßen mit zahlreichen, meist der Viehhaltung dienenden Nebengebäuden kennzeichnend waren, zu mannigfachen gesundheitspolizeilichen Maßnahmen Anlaß, die zum großen Teil das Baurecht beeinflussten.

Oft berührten sich derartige von hygienischen Belangen diktierte Anordnungen mit den Maßnahmen, die eine Veränderung des Stadtbilds aus baukünstlerischen Motiven zum Ziele hatten.

Weniger stark hat sich die Sorge um die öffentliche Hygiene auf die Vorschriften hinsichtlich der Bauweise der einzelnen Häuser ausgewirkt. Der Stand der damaligen Bautechnik erlaubte es nicht, wesentliche Verbesserungen in Form rechtsverbindlicher Gebote vorzuschreiben.

6. Belange des Straßenverkehrs

Bei den Bemühungen um eine Modernisierung der Städte hat man sich auch die Verbesserung der Straßenverkehrsverhältnisse angelegen sein lassen. Die meiste Aufmerksamkeit schenkte man auch in dieser Hinsicht den Residenzstädten. Denn dort wurde die Unzulänglichkeit der bisherigen Straßenführung wegen des erheblichen Wagenverkehrs, den die Hofhaltung mit sich brachte, besonders stark empfunden. Die Ziele, die man sich im Interesse des Straßenverkehrs stellte, stimmten im wesentlichen mit den Wünschen überein, die aus ästhetischen und hygienischen Gründen im Zusammenhang mit der Bauplanung vorgebracht wurden. Denn auch der zunehmende Verkehr verlangte nach einer Auflockerung und Erweiterung der engen und unübersichtlichen Stadtanlage.

Die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse erschien aber auch im Interesse der Feuersicherheit wünschenswert⁷⁰), weil sie die Bekämpfung von Feuersbrünsten erleichterte. Wiederholt wurde die Forderung erhoben, die Gassen geräumig anzulegen, damit man im Katastrophenfall jeden Punkt der Stadt mit der Feuerspritze und den Löschzügen leicht erreichen könnte⁷¹).

Außerdem erschien eine Stadt mit breiten Straßen wesentlich besser gegen die Gefahr einer raschen Ausbreitung einer Feuersbrunst geschützt.

⁶⁹) vgl. Reinhard, J. P., Chronik der Stadt Erlangen, 1774, S. 18 ff. — Moser, Johann Jacob, Landes-Hoheit in Polizey-Sachen, Frankfurt und Leipzig 1773, S. 87. — Die Sorge um „gute Luft“ ging so weit, daß der Bayreuther Markgraf Georg Wilhelm anordnete, ein Waldgebiet von den Toren der neuerrichteten Stadt Christian-Erlangen abzuholzen, damit der Wind durch diesen Wald nicht abgehalten werde (vgl. Schanz, Georg, Zur Geschichte der Colonisation und Industrie in Franken, 2 Bd. e. Erlangen 1884, 2. Bd., S. 83).

⁷⁰) vgl. Krügelstein, a. a. O., S. 563 ff.

⁷¹) StdWUN XXVI, 83 Reskript Markgraf Georg Friedrich Carls an die Amtshauptmannschaft Wunsiedel v. 17. 9. 1731. — StAB C 9 VI 4a Nr. 10 705 Schreiben des Landeshauptmanns von Hof v. 2. 8. 1763.

7. Behebung des Wohnungsmangels

In der absolutistischen Zeit hat sich die Obrigkeit nur in begrenztem Umfange veranlaßt gesehen, auf die Vermehrung der Wohnungen mit hoheitlichen Mitteln Einfluß zu nehmen. Die vereinzelt Maßnahmen, die diesem Ziele dienten, unterscheiden sich von den heute üblichen Bemühungen um die Wohnraumbeschaffung schon in der Motivierung. Denn sozialpolitische Belange haben damals so gut wie keine Rolle gespielt. In der Stadt Bayreuth haben sich die Landesherrn wiederholt — das erstmal Markgraf Albrecht Alcibiades um die Mitte des 16. Jahrhunderts — um die Vermehrung und Verbesserung der Wohngelegenheiten bemüht⁷²⁾. Ihnen war dabei nur daran gelegen, für ihre Hofhaltung die benötigten Unterkünfte zu gewinnen. Dieses Streben hat die Landesherrn veranlaßt, den Bürgern die Vergrößerung ihrer Häuser zur Pflicht zu machen. Markgraf Georg Wilhelm verlangte von zahlreichen Hausbesitzern, daß sie ihre Häuser erhöhten, weil er „mißfällig ... wahrgenommen ... , wie wenig Commoditäten und Bequemlichkeiten darinnen anzutreffen sind, also daß unsere Ministri, Cavaliers Räthe und andere Bediente von der Canzley und Hof-Staat nicht einmal nothdürftig unterkommen“⁷³⁾. Man beanstandete zwar, daß die Häuser in der Residenzstadt überbelegt seien. Dieser Zustand gab jedoch lediglich Anlaß zu der Anordnung, für die Entfernung der „unnützen Herberger“ aus der Stadt zu sorgen⁷⁴⁾. Niemand hat daran gedacht, daß es Aufgabe der Obrigkeit sein könnte, sich allein deshalb die Errichtung von Wohnhäusern angelegen sein zu lassen, damit dem Wohnungsmangel der Bevölkerung abgeholfen werde. Auch die Förderungsmaßnahmen, durch die minderbemittelten Personen zum Erbauen eigener Häuser verholfen wurde, sind nicht in erster Linie auf sozialpolitische Motive zurückzuführen. Vielmehr hat das wirtschaftspolitische Interesse an der Besiedlung des Landes den entscheidenden Impuls hierzu gegeben.

Das bedeutet nun nicht, daß in der absolutistischen Zeit soziale Gesichtspunkte in Bauangelegenheiten überhaupt keine Rolle gespielt hätten. Bei der Förderung des Bauwesens aus öffentlichen Mitteln hat man gelegentlich den unermögenden Leuten besondere Vergünstigungen gewährt. Das soziale Denken der Obrigkeit kam vor allem in den großzügigen Unterstützungen zum Ausdruck, die den von Brandkatastrophen betroffenen Hausbesitzern für den Wiederaufbau zuteil wurden. Derartige Hilfeleistungen gehörten zu der als selbstverständlich angesehenen Fürsorge für die in Not geratenen Personen. Der Wohnraummangel an sich wurde dagegen

⁷²⁾ vgl. Hartmann, Karl, Geschichte der Stadt Bayreuth in der Markgrafenzeit, 1949, S. 107 f.

⁷³⁾ HistV Ofr B 5 Reskript v. 15. 6. 1720. — vgl. auch HistV B 6 Schreiben von Bürgermeister und Rath von Bayreuth an Markgraf Christian Ernst v. 3. 3. 1604. — StAB C 18, 1 Coll. Thom. Bd. 46a Nr. 167 Verordn. v. 28. 12. 1750.

⁷⁴⁾ Std BT VII, 4 Reskript v. 19. 8. 1738.

noch nicht als eine besondere Notsituation empfunden, die besondere obrigkeitliche Maßnahmen erforderlich gemacht hätte.

8. Belange der Landesverteidigung

Der Zusammenhang zwischen Baurecht und Befestigungswesen geht bis in die Zeit der ersten Anfänge des Baurechts zurück, in der das Recht, Bauten, die wehrhaften Charakter trugen, zu errichten, Beschränkungen unterworfen worden war⁷⁵). In absolutistischer Zeit spielten diese Beschränkungen allerdings keine Rolle mehr. Das Baurecht hatte es nur noch insofern mit Befestigungsangelegenheiten zu tun, als in einzelnen Vorschriften geregelt wurde, in welchem Maße an und in der Nähe der Stadtbefestigungsanlagen gebaut werden durfte. Doch ist es in dieser Hinsicht in absolutistischer Zeit nicht mehr zu einer Weiterentwicklung des Baurechts gekommen. Vielmehr ist deutlich festzustellen, daß im Verlaufe des Untersuchungszeitraums die Sorge um die Stadtbefestigung zusehends abnahm.

Als in der Zeit, in der die Fränkischen Fürstentümer zu Preußen gehörten, Freiherr von Hardenberg Überlegungen über die strategische Bedeutung dieser Gebiete anstellte, wurden noch einmal militärische Gesichtspunkte für die Besiedlungspolitik und damit auch für das Baurecht wesentlich⁷⁶).

B. Die Rechtsformen der baurechtlichen Verpflichtung

Die Normen, die im 17. und 18. Jahrhundert die Rechtslage im Bereich des öffentlichen Rechts bestimmten, haben sich ihrer Rechtsform nach stark voneinander unterschieden. Denn weil der Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung noch nicht ausgebildet war, fehlte die Notwendigkeit, jede rechtserhebliche Einwirkung letzten Endes auf ein formelles Gesetz zurückzuführen. Zur Mannigfaltigkeit der Rechtsformen hat aber auch der Umstand beigetragen, daß jene Zeit im Hinblick auf die Ordnung des öffentlichen Lebens eine Übergangszeit war. Teilweise wirkte sich noch das überkommene mittelalterliche System aus, nach welchem die öffentliche Ordnung in wesentlichen Stücken von den Ständen und Korporationen aufrechterhalten wurde. Auf vielen Gebieten hatten aber bereits die landesherrlichen Zentralbehörden die Zuständigkeit zur Regelung der öffentlichen Angelegenheiten an sich gezogen und vielfältige Reglementierungen gemacht.

Im folgenden sollen die einzelnen Rechtsformen angegeben werden, die für die Gestaltung des Baurechts in Betracht kommen.

1. Gesetze

Natürlich stehen unter den für das Rechtsleben wesentlichen Faktoren die Gesetze an erster Stelle. Darunter werden hier sämtliche schriftlich

⁷⁵) vgl. Schröder, Richard, Lehrbuch der Deutschen Rechtsgeschichte, 7. Aufl., bearb. v. Eberhard Frh. v. Künßberg, Berlin u. Leipzig 1932.

⁷⁶) s. u. Kap. III, 5.

fixierten, für alle Einwohner verbindlichen und für eine unbestimmte Vielzahl von Fällen berechneten Normen verstanden. Bei den Gesetzen, die das Baurecht betreffen, ist zu unterscheiden zwischen solchen, die für ein ganzes Territorium ergingen und solchen, die nur für einen begrenzten Teil, meist für eine einzelne Stadt oder sämtliche Städte, bestimmt waren. Die in der absolutistischen Zeit geltenden Reichsgesetze enthielten keine baurechtlichen Bestimmungen⁷⁷⁾. Im Bereich des Baurechts spielten die Gesetze mit örtlich begrenzter Geltung eine größere Rolle als Landesgesetze. Dies erklärt sich daraus, daß das Baurecht in mittelalterlicher Zeit eine typische Materie der städtischen Gesetzgebung war⁷⁸⁾. Soweit die in absolutistischer Zeit erlassenen Gesetze Weiterbildungen oder Abänderungen früheren Rechts waren, waren sie von vornherein in ihrer örtlichen Geltung beschränkt. Auch wenn völlig neue Gesetze erlassen wurden, lag eine Begrenzung der Gültigkeit auf eine einzelne Stadt nahe, weil die Regelungen vielfach an bestimmte, nur in einzelnen Städten gegebene Voraussetzungen anknüpfen mußten. Es durften auch nicht die teilweise erheblichen Unterschiede außer Acht gelassen werden, die zwischen den einzelnen Landesteilen hinsichtlich der bautechnischen Möglichkeiten und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Bewohner bestanden. So wäre es oft unzweckmäßig gewesen, gleiche Materialvorschriften für walddreiche und für holzarme Gegenden zu erlassen. Desgleichen erschien es unzumutbar, Bauvorschriften, deren Erfüllung kostspielige Aufwendungen nötig machte, für die Bewohner armer Landstriche in gleicher Weise verbindlich zu machen wie für die Hausbesitzer in den Residenzstädten.

Die für das Bauwesen bedeutsamen Gesetze wurden durch den Landesherrn persönlich erlassen. Ihr Zweck lag nicht so sehr darin, das, was unter Abwägung der Interessen der Betroffenen und der Allgemeinheit als gerecht erschien, in einer schriftlich fixierten Norm festzuhalten. Es handelte sich vielmehr um landesherrliche Rechtsgebote, die den Sinn hatten, als Mittel zur Erfüllung der landesherrlichen Verwaltungsaufgaben zu dienen⁷⁹⁾. Eine Mitwirkung der Stände kam deshalb beim Erlaß baurechtlicher Gesetze, wie überhaupt bei der gesamten Polizeirechtsgesetzgebung nicht in Betracht⁸⁰⁾. Auch die Gesetze, deren Geltung auf einzelne Städte beschränkt war, leiteten ihre Autorität aus der Gesetzgebungshoheit des Landesherrn

⁷⁷⁾ vgl. Lauffer, a. a. O., S. 149 f. — Über eine scheinbare Ausnahme vgl. S. 203 f.

⁷⁸⁾ vgl. Gönnewein, a. a. O., S. 77 ff. — Urschlechter, Andreas, Das Baurecht der Stadt Nürnberg, Jur. Diss. Erlangen 1940, S. 39 f.

⁷⁹⁾ vgl. Ebel, Wilhelm, Geschichte der Gesetzgebung in Deutschland, Hannover 1956, S. 56 ff.

⁸⁰⁾ vgl. Ebel, a. a. O., S. 58. — v. Justi, a. a. O., S. 283. — Der württembergische Staatsrechtler Moser hielt es zwar für notwendig, daß die Landstände bei der Polizeigesetzgebung mitwirkten (Moser, Joh. Jac., a. a. O., S. 7). Diese Forderung fand jedoch in der Praxis der fränkischen Fürstentümer, wie in der Praxis der meisten absolutistischen Staaten, keine Beachtung.

ab, da den Städten ein selbständiges Gesetzgebungsrecht nicht mehr zustand⁸¹⁾. Zwar waren vielfach noch die Zusammenstellungen älteren Stadtrechts, die sog. Privilegien in Kraft. Die Weitergeltung derartiger Kodifikationen war aber von der fürstlichen Bestätigung abhängig. Der Landesherr hatte es in der Hand, diese Rechte zu übergehen oder abzuändern.

Unter den zahlreichen Gesetzen, die in den fränkischen Fürstentümern unter dem Einfluß polizeistaatlichen Denkens ergangen sind und die die verschiedensten Bereiche des menschlichen Lebens einer zum Teil detaillierten Regelung unterwarfen, sucht man vergeblich nach einem für das ganze Land oder auch nur für eine einzelne Stadt geltenden Gesetz, das für das gesamte Bauwesen eine Ordnung aufrichtet. Bauordnungen in der Art, wie sie im späteren Mittelalter in größeren Städten und einzelnen Territorien entstanden sind, sind aus den fränkischen Hohenzollernfürstentümern nicht überliefert. Lediglich die sehr spät, erst im Jahre 1783, entstandene landeshauptmannschaftliche Bauordnung für die Stadt Hof wäre hier zu nennen. Diese Hofer Bauordnung ist aber keine Bauordnung im eigentlichen Sinne. In ihr wurde das Bauwesen keineswegs abschließend geregelt. Es wurden lediglich für einzelne akut gewordene Fragen in elf Punkten ohne jede systematische Ordnung Vorschriften gemacht, die sich allein an die Bauhandwerker richteten⁸²⁾. Zwar wurde der Begriff „Bauordnung“ verschiedentlich verwendet, doch niemals zur Bezeichnung einer umfassenden Kodifikation des Baurechts. So bezeichnete der Begriff „Bauordnung“ einmal das Organisationsstatut für die fürstliche Bauverwaltung⁸³⁾, an anderer Stelle den Plan für ein Einzelhaus⁸⁴⁾, wieder ein anderes Mal den Plan für einen Stadtteil⁸⁵⁾. „Bauordnung“, auch in der Verbindung „bauordnungsgemäß“, bedeutete schließlich das nicht auf Rechtsnormen, sondern auf architektonischen Gesetzen beruhende Ordnungsprinzip, das beim Bauen zu beachten war⁸⁶⁾.

Eine einigermaßen vollständige Kodifikation der wesentlichsten baurechtlichen Normen ist im Jahr 1732 in Wunsiedel entstanden⁸⁷⁾. Aber auch dieses „Baureglement“ ist keine Bauordnung im eigentlichen Sinne. Denn der Zweck dieses Reglements bestand darin, für den Wiederaufbau der fast völlig abgebrannten Stadt Richtlinien aufzustellen. Es war also in erster Linie zur Regelung einer besonderen Situation geschaffen worden, nicht aber zu dem Zweck, für alle im einzelnen nicht voraussehbaren Baufälle der

⁸¹⁾ vgl. Zycha, a. a. O., S. 135. — Maurer, a. a. O., S. 132 f., 272 ff.

⁸²⁾ StdHOF A 287/1 Höfer Intelligenzblatt Jg. 1783 No. 14 Landeshauptmannschaftliche erneuerte Bau-Ordnung vor die Stadt und Alten-Stadt Hof vom 19. 6. 1783. — Sofern es vor Erlass dieser „erneuerten Bau-Ordnung“ bereits eine frühere Bauordnung gegeben hatte, dürfte diese kaum umfangreicher und systematischer gewesen sein.

⁸³⁾ StAN 114,7 Gutachten des Baudirektors v. Retty v. 8. 6. 1748.

⁸⁴⁾ StAB C 9 VI 1a Nr. 3272 Protokoll v. 5. 2. 1798.

⁸⁵⁾ StdAN AM 409 Schreiben des L. v. Nostiz v. 24. 1. 1769.

⁸⁶⁾ StAB C 7 VIII Nr. 3113 Bericht des Amtsmanns M. v. 8. 4. 1750.

⁸⁷⁾ StdWUN XXVI 7 Baureglement v. 8. 5. 1732.

Zukunft eine Ordnung aufzurichten⁸⁸⁾. Die nach den Bränden in Bayreuth im Jahre 1621 und in Rehau im Jahre 1763 erlassenen Bauvorschriften sind noch viel deutlicher als Regeln für eine einmalige besondere Situation gekennzeichnet⁸⁹⁾.

Eine umfassende Kodifikation auf dem Gebiet des Baurechts wurde erst in der Zeit der Zugehörigkeit der fränkischen Fürstentümer zu Preußen in Angriff genommen⁹⁰⁾. Das Ziel war, eine Ordnung aufzustellen, in welcher das Bauwesen nicht mehr, wie es bisher geschehen war, vom Standpunkt eines einzigen Ressorts aus geregelt sein sollte. Das geplante Baureglement sollte vielmehr „in neuer systematischer Form . . . alle Berührungspunkte in polizeylicher und cameralistischer Rücksicht enthalten und begreifen“ und sowohl für „Domänen — als auch Cammer- als auch Privatbauten“ gelten. Der mit der Ausarbeitung eines Entwurfs beauftragte Beamte, der preußische Oberbergrat Freudel, sollte das schlesische Baureglement aus dem Jahre 1748 als Vorlage benutzen. Einige Jahre später wurde ein weiterer hoher Beamter, der Geheime Oberbaurat Heinrich C. Riedel, zu den Vorarbeiten herangezogen. Ihm wurde die Aufgabe übertragen, die fränkischen Fürstentümer zu bereisen und dabei die für die Baugesetzgebung wesentlichen örtlichen Besonderheiten zu untersuchen⁹¹⁾. Dieser Plan für ein fränkisches Baureglement konnte vor der Besetzung der fränkischen Fürstentümer durch die französischen Truppen in den Jahren 1806 und 1807 nicht mehr verwirklicht werden. Der angeforderte Entwurf scheint nicht fertiggestellt worden zu sein. Es sind lediglich einige Notizen des Oberbergrats Freudel überliefert, in denen er verschiedene Bauregeln, die seiner Meinung nach in das Baureglement aufgenommen werden sollten, nach sachlichen Gesichtspunkten geordnet, zusammengestellt hat⁹²⁾.

Trotz des Fehlens regelrechter Bauordnungen hat es doch zusammenfassende, wenn auch nicht vollständige Kodifizierungen baurechtlicher Normen im Rahmen von Gesetzen gegeben, die nicht in erster Linie der Regelung des Bauwesens dienten. So war in den Feuerordnungen fast regelmäßig ein besonderer Abschnitt der Ordnung der Bautätigkeit gewidmet. Da das Baurecht vor dem Dreißigjährigen Krieg fast ausschließlich eine Materie der städtischen Gesetzgebung war, liegt es nahe, in den Kodifikationen des jeweiligen Stadtrechts eine Zusammenstellung baurechtlicher Normen zu

⁸⁸⁾ StdWUN XXVI 7 Reskript Markgraf Georg Friedrich Carls v. 8. 5. 1732.

⁸⁹⁾ HistV OFr B 25 Instruktion v. 18. 7. 1621. — StAB C 9 VI 4a Nr. 10 705 Gutachten des Bauinspektors R. H. Richter v. 8. 8. 1763 u. Resolution Markgraf Friedrich Christians v. 10. 9. 1763.

⁹⁰⁾ StAB C 7 VIII Nr. 3009, 1797 ff.

⁹¹⁾ StAB C 9 VI 3 Nr. 9505 Schreiben Hardenbergs v. 1. 7. 1801. — C 7 VIII 3009 Schreiben der Kriegs- und Domänenkammer v. 26. 12. 1801.

⁹²⁾ StAB C 7 VIII Nr. 3009, pag. 129 ff.

suchen. Man hat jedoch in den fränkischen Fürstentümern das auf dem Gebiete des Bauwesens geltende Gewohnheitsrecht offenbar in der Regel nicht schriftlich fixiert. Denn lediglich die Aufzeichnung des Bayreuther Stadtrechts aus dem Jahre 1677 enthält einen besonderen Abschnitt über baurechtliche Fragen⁹³). Obwohl diese Stadtrechtskodifikation niemals die fürstliche Bestätigung erlangt hat⁹⁴), stellt sie doch eine wesentliche Quelle dar, weil es sich um die Fixierung des auch ohne Bestätigung geübten Gewohnheitsrechts handelte. Da es nicht die baurechtlichen Bestimmungen waren, die zur Verweigerung der Genehmigung Anlaß gaben⁹⁵), darf angenommen werden, daß diese unangefochten in Kraft gewesen sind, soweit sie nicht in Widerspruch zu später erlassenen fürstlichen Anordnungen gestanden haben⁹⁶).

Verhältnismäßig wenig baurechtliche Bestimmungen waren in den Polizeiordnungen enthalten. Die beiden für das Fürstentum Bayreuth erlassenen Polizeiordnungen aus den Jahren 1672 und 1746⁹⁷) brachten unter dem Titel „Von Feuersgefahr“ in verkürzter Form inhaltlich dasselbe, was in den örtlichen Feuerordnungen enthalten war.

Von erheblicher Bedeutung für die Rechtslage auf dem Gebiete des Bauwesens waren die zahlreichen fürstlichen Anordnungen, die baurechtliche Einzelfragen zum Gegenstand hatten. Freilich ist im einzelnen oft zweifelhaft, ob eine derartige Anordnung, die meist Befehl, Verordnung oder Ausschreiben genannt wurde, als Gesetz im materiellen Sinne oder als Einzelanordnung zur Regelung eines konkreten Falles anzusprechen ist. Denn oft läßt der Inhalt nicht deutlich erkennen, ob nur eine bestimmte Situation geregelt werden sollte, oder ob an eine allgemeine und auch für die Zukunft verbindliche Regelung gedacht war. Das gilt namentlich von den verschiedenen Beseitigungsanordnungen. Die fürstlichen Gebote zur Regelung bestimmter Einzelfragen schufen nicht immer eine völlig neue Rechtsgrundlage. Denn oft hat das, was ein fürstlicher Befehl anordnete, schon vorher als Gewohnheitsrecht gegolten oder ist als Verwaltungsbrauch gehandhabt worden. Als Beispiel sei eine in Ansbach im Jahre 1784 ergangene Verordnung genannt, in welcher der fürstliche Hof- und Justizrat befahl, daß in Zukunft die Giebelfronten der Häuser nicht mehr nach der Straße gerichtet werden dürften; dabei ging diese Behörde deutlich von der Voraus-

⁹³) StAB C 18,1 Coll. Sauerwein, fasc. 22, 2. Th. cap. 5 Statuta oder Besondere Rechte und Gebräuche der Stadt Bayreuth, hieselbst zur nötigen Wissenschaft aufgeschrieben, 1677, Nr. 11 „Vom Baurecht der Häuser und was dabey zu beobachten“.

⁹⁴) vgl. Holle, Wilhelm, Geschichte der Stadt Bayreuth, 2. Aufl. bearb. v. Gustav Holle, Bayreuth 1901, S. 127.

⁹⁵) vgl. Bock, Hermann, Die Privilegien der Stadt Bayreuth, Jur. Diss. Erlangen 1950, S. 105 ff.

⁹⁶) Nach Holle, a. a. O., S. 127, wurde die Stadtrechtskodifikation von 1677 von der Bürgerschaft lange Zeit geradezu als „Orakel“ betrachtet.

⁹⁷) Corp. Const. II, 1. Bd., S. 633, 734.

setzung aus, daß die jetzt ausdrücklich verbotene Bauweise schon bisher unzulässig gewesen war⁹⁸⁾).

2. Einzelanordnungen

Da die Verwaltung und vor allem der Fürst bei ihrem Handeln nicht an geschriebenes Recht gebunden waren, wurden auch Einzelanordnungen in weitem Maße für die Rechtslage im Bereich des Bauwesens konstitutiv. Trotzdem hat beim Erlaß derartiger zur Regelung von Einzelfällen bestimmter Anordnungen, die wie die generellen Anordnungen als Befehle oder als Bescheide oder als Reskripte bezeichnet wurden, keineswegs völlige Willkür geherrscht. Die Behörden haben sich weitgehend darum bemüht, das Übereinstimmen des Befohlenen mit dem materiellen Recht durch entsprechende Hinweise hervorzuheben. Das geschah natürlich nicht in den Formen, die heute angesichts der Geltung des verfassungsmäßigen Grundgesetzes der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung selbstverständlich sind. Man begnügte sich vielfach mit der Bemerkung, daß eine Maßnahme den bereits ergangenen Gesetzen entspreche, ohne daß man die betreffenden Gesetze genauer angab. Oft wurde auch die Rechtsgrundlage eines Befehls lediglich durch die Feststellung angedeutet, daß er um der allgemein anerkannten baupolizeilichen Ziele willen, wie Feuersicherheit, Holzersparnis oder Verschönerung, notwendig sei.

3. Auflagen bei Baugenehmigungen

Eine besondere Art der Einzelanordnungen sind die Genehmigungsbescheide. Es war in absolutistischer Zeit durchaus üblich, derartige begünstigende Bescheide mit bestimmten Auflagen zu versehen⁹⁹⁾. Vielfach ging das, was in den besonderen Auflagen gefordert wurde, nicht über das hinaus, was nach den generell gültigen Vorschriften sowieso schon zu beachten war, so daß die Erteilung einer Auflage in Wirklichkeit oft nur eine besondere Einschärfung der geltenden Baubestimmungen war¹⁰⁰⁾. Eine Möglichkeit, um durch besondere Auflagen mehr zu verlangen, als was in den allgemeingültigen Bauvorschriften geboten war, hätte sich für die Behörden in den Fällen ergeben, in denen die Baugenehmigung gleichzeitig

⁹⁸⁾ StdAN AM 414 Hof- und Justizrats-Bescheid v. 23. 9. 1784. — vgl. Bayer, Adolf, Die Ansbacher Hofbaumeister beim Aufbau einer Fränkischen Residenz, Neujahrsblätter, hg. v. d. Gesellschaft für Fränkische Geschichte, 22. Heft, Würzburg 1951.

⁹⁹⁾ z. B. StdER Rathsprakotolle 1 B 1 Prot. v. 9. 6. 1721 Auflage, die eine bestimmte Art, die Fenster anzubringen, befiehlt. — HistV Ofr B 5 Reskript v. 17. 11. 1721 Auflage, einen Durchgang frei zu lassen. — Reskript v. 20. 4. 1725 Auflage, Stützpfiler anzubringen.

¹⁰⁰⁾ z. B. HistV Ofr. B 5 Bescheid v. 28. 8. 1705 Auflage, das untere Stockwerk mit Steinen zu verbauen. — StdAN AM 402 pag. 249 Rathausakt v. 14. 10. 1724 Auflage, feuersicher zu bauen. — Ebenso StdSC Untergangs-Protokolle 2. Bd. Prot. v. 26. 5. 1735.

mit der Begründung eines Lehensverhältnisses am Baugrundstück erteilt worden ist. Denn die Behörden hätten die Auflage zu einer besonderen Vertragspflicht im Rahmen des Lehensvertrags machen können¹⁰¹). Es konnte aber nicht festgestellt werden, daß in den zahlreichen Fällen, in denen die Begründung eines Lehensverhältnisses und die Erteilung einer Baugenehmigung zusammenfielen, von der Möglichkeit, derartige erweiterte Auflagen durchzusetzen, Gebrauch gemacht wurde.

4. Bedingungen für die Förderung der Bautätigkeit

In der absolutistischen Zeit war die Unterstützung der Bautätigkeit durch öffentliche Mittel weit verbreitet¹⁰²). Das eröffnete den fürstlichen Behörden die Möglichkeit, das Baurecht gewissermaßen zweispurig zu gestalten. Denn die Bauherren, die Wert auf eine staatliche Förderung legten, konnten außer an die generell gültigen Bauvorschriften noch an besondere Bedingungen für die Gewährung einer Beihilfe gebunden werden. Im allgemeinen wurde bereits in jedem öffentlichen Baugnadensversprechen eine gewisse Bedingung für die Gewährung von Unterstützungen genannt. So wurde z. B. eine staatliche Beihilfe nur für die Errichtung von „zierlichen“ Häusern¹⁰³) oder nur für den Bau von Steinhäusern¹⁰⁴) zugesichert oder von einer bestimmten Stockwerkshöhe abhängig gemacht¹⁰⁵). Aber auch in jedem einzelnen Fall der Unterstützung aus öffentlichen Mitteln konnte die Behörde an die Bauweise des Hauses bestimmte über die allgemeingültigen Vorschriften hinausgehende Anforderungen stellen. Deshalb wurden gerade in dem Verfahren, das die Bewilligung von Baugnaden zum Gegenstand hatte, die einzelnen Bauvorhaben einer besonders intensiven fachlichen Prüfung unterworfen¹⁰⁶).

5. Verwaltungsinterna

Die fürstlichen Anordnungen, die auf das Baurecht einwirkten, richteten sich nicht immer an die Betroffenen selbst, sondern erfolgten oft in der Form verwaltungsinterner Anweisungen an die unteren Behörden. Derartige Anweisungen dienten den Behörden in gleicher Weise wie formelle Gesetze als Rechtsgrundlage für ihr Handeln. Denn da das Zustandekommen rechtsverbindlicher Normen nicht von der Wahrung bestimmter Formen abhängig war, erschien es ausreichend, wenn der für die Rechtsbildung entscheidende herrschaftliche Wille in Anweisungen an die unteren Behörden zum Ausdruck gekommen war. Deshalb konnten wesentliche baurechtliche Ver-

¹⁰¹) vgl. Gönnewein, a. a. O., S. 85 f., der von einem derartigen Vorgehen im mittelalterlichen Baurecht berichtet.

¹⁰²) s. u. Kap. IV.

¹⁰³) StAB C 9 VI 1a Nr. 3004 Verordn. Markgraf Christian Ernsts v. 27. 10. 1679.

¹⁰⁴) StdHof Allg. Verordnungen Vol. 1 Freyheits-Brief der Stadt Hof von 1610.

¹⁰⁵) v. Falckenstein, a. a. O., S. 119 ff.

¹⁰⁶) s. u. Kap. V 2.

pflichtungen, wie z. B. die Pflicht, steinerne Außenmauern aufzuführen, oder bestimmte Reparaturpflichten dadurch begründet werden, daß eine Weisung an die unteren Behörden erging, sie sollten im Einzelfall entsprechende Gebote an die Betroffenen richten¹⁰⁷). Bestimmte Verbote, so z. B. das Verbot, geringwertige Häuser im Stadtkern zu errichten, haben die fürstlichen Behörden in der Form erlassen, daß sie die städtischen Behörden anwiesen, Bauvorhaben, die einen Verstoß gegen jenes Verbot darstellen würden, nicht mehr zuzulassen¹⁰⁸). Selbst einzelne baurechtliche Bestimmungen innerhalb der Feuerordnungen sind in der Form verwaltungsinterner Anweisungen ergangen, so insbesondere das Verbot, Scheunen innerhalb der Stadtmauern zu errichten¹⁰⁹). Die Unbekümmertheit, mit welcher man verwaltungsinterne Angelegenheiten und Normen, die Außenwirkung hatten, gleichstellte, zeigt sich z. B. an einem Regulativ, das die Kompetenzen der städtischen Instanzen in Ansbach und der fürstlichen Baudirektion bei der Behandlung nachbarlicher Baustreitigkeiten abgrenzte. Denn man hat diese Zuständigkeitsregelung dazu benützt, um die baurechtliche Genehmigungspflicht einzuschärfen und den Handwerksmeistern für den Fall, daß sie hiergegen verstießen, Strafe anzudrohen¹¹⁰).

Eine besondere Form der verwaltungsinternen Anweisungen waren die Amtsinstruktionen. Es war üblich, neu eingestellten Beamten in ausführlichen schriftlichen Anweisungen die von ihnen zu erfüllenden Pflichten aufzuzählen. In derartigen Instruktionen für die Beamten, insbesondere für Baubeamte, aber auch für Forstbeamte, wurden u. a. die Punkte genannt, die bei der Verwaltung des Bauwesens besonders akut waren und deshalb gegenüber den Untertanen durchgesetzt werden mußten¹¹¹). Daher sind diese Instruktionen in mancher Hinsicht als Baurechtsquellen wesentlich.

6. Gewohnheitsrecht

Verständlicherweise ist über den Inhalt der Rechtssätze, die lediglich in Form von örtlichem Gewohnheitsrecht in Geltung waren, kaum etwas Genaues bekannt. Man muß sich in dieser Hinsicht mit der Feststellung begnügen, daß in der Rechtsordnung der absolutistischen Staaten im Bereich des Bauwesens manche Einzelheit, über die eine schriftlich fixierte Norm nicht vorliegt, dennoch in rechtsverbindlicher Weise geregelt war. Es steht außer Zweifel, daß auch noch in der absolutistischen Zeit von städtischem

¹⁰⁷) StAN 116 Tit. 24 Nr. 18 Cammer-Bescheid v. 10. 9. 1735 — AM 405 pag. 270 Hofraths-Bescheid v. 9. 8. 1736.

¹⁰⁸) StdAN AM 414 Bescheid des Landschaftsraths-Collegium v. 12. 9. 1768.

¹⁰⁹) Corp. Const. II, 2. Bd., S. 484 Feuerordn. für Kulmbach, 1645. — S. 437 Feuerordn. für Bayreuth, 1732. — StdBt Feuerordn. für Bayreuth, 1651.

¹¹⁰) StdAN AM 406 pag. 95 Hofraths-Bescheid v. 21. 10. 1738.

¹¹¹) StAB C 7 Nr. 90 I Amtsinstruktion v. 1671. — StdBt VII 2 Instruktion für den Bayreuther Stadtbaumeister, 1679. — StAN 114, 4 Instruktion für den Turmdecker im Ansbacher Fürstentum. — StAB C 18, 6a Collectanea Wipprecht Bd. 44 Amtsinstruktion für Forstbeamte in Bayreuth, o. J.

Gewohnheitsrecht Rechtswirkungen ausgegangen sind. Das ergibt sich schon daraus, daß an verschiedenen Orten, so in Ansbach, in Schwabach und in Neustadt a. d. Aisch, Staatskommissionen bei der Erledigung von Baustreitigkeiten mitwirkten oder selbst die Entscheidungen trafen¹¹²⁾. Die Rechtsgrundlage, auf die sich diese Kommissionen bei ihren Ansprüchen beriefen, war das städtische Gewohnheitsrecht. In den Bescheiden der Ansbacher Ratskommission, der sog. „Untergänger“, findet sich regelmäßig die Feststellung, daß „nach dieser Stadt Onolzbach alten Herkommen“ erkannt worden ist¹¹³⁾. Auch aus der Tatsache, daß in der in Bayreuth angefertigten Zusammenstellung der „Statuta oder besonderen Rechte und Gebräuche“¹¹⁴⁾ baurechtliche Bestimmungen enthalten waren, kann gefolgert werden, daß auch in anderen Städten baurechtliche Vorschriften als Gewohnheitsrecht in Geltung waren, auch wenn sie niemals aufgezeichnet worden sind.

7. Normen ohne ausgesprochenen Rechtscharakter

Es wäre verfehlt zu glauben, das Baurecht sei der einzige für das Bauen maßgebende Ordnungsfaktor. Auch in der Zeit, in der ein ausgebauter materielles Baurecht noch nicht entwickelt war, war die Bautätigkeit nicht der Zufälligkeit ausgesetzt und nicht allein von der Willkür des einzelnen Bauherrn abhängig. Die Gewähr für die Einhaltung einer gewissen Ordnung im Bauen boten — wenn man von dem, was man mit dem Begriff „Baugesinnung“ auszudrücken pflegt, absieht — vor allem die Kunstregeln, von denen das Handeln der Baumeister und Bauhandwerker geleitet war¹¹⁵⁾. Die straffe berufsständische Organisation, an die das Bauhandwerk im späten Mittelalter durch den Zunftzwang gebunden war, brachte es zuwege, daß hinter jenen Kunstregeln eine gewisse mit Zwangsgewalt ausgestattete Autorität stand. Die Ordnungsfunktion, die die zünftische Selbstverwaltung des Bauhandwerks, also in erster Linie des Maurer-, Steinhauer- und Zimmererhandwerks, ausübte, ließ die Ausgestaltung eines öffentlichen Baurechts weniger dringlich erscheinen. Die Beobachtung, daß sich Baurecht und Handwerksbrauchtum teilweise mit der gleichen Materie beschäftigten, zwingt dazu, bei der Darstellung des Baurechts auch den Geltungsbereich und die Verbindlichkeit jenes Brauchtums im Auge zu behalten. Denn beide Faktoren standen nicht beziehungslos nebeneinander. Es ist gewiß nicht zufällig, daß die allmähliche Verfeinerung der baurechtlichen Normen in der Zeit des fürstlichen Absolutismus einer ständigen Schwächung der

¹¹²⁾ s. u. Kap. V, 2.

¹¹³⁾ StdAN AM 409 Untergangsbescheid vom 30. 6. 1688 u. vom 10. 8. 1694. — vgl. ferner die Untergangsbescheide in den Aktenbänden AM 283 ff. — In Neustadt a. d. Aisch wurde die „Observanz“, nach welcher die dortige Kommission urteilte, zwar beschnitten, ihre Verbindlichkeit jedoch nicht beseitigt (Corp. Const. II, 2. Bd., S. 604 f.).

¹¹⁴⁾ STAB C 18,1 Coll. Sauerwein, fasc. 22 2. Th., cap. 5.

¹¹⁵⁾ vgl. Gönnewein, a. a. O., S. 73.

Autonomie der Zünfte parallel ging. Die Ablösung der von handwerklichen Kunstregeln bestimmten Ordnung durch das öffentliche Baurecht war jedoch das Ergebnis einer länger dauernden Entwicklung. In dem Maße, in dem das öffentliche Baurecht die Einzelheiten der Bautätigkeit noch nicht erfaßt hatte, blieben die handwerklichen Kunstregeln als ordnendes Element bedeutsam. Auch in absolutistischer Zeit übten die Zünfte, obwohl ihnen ihre Autonomie genommen war, in gewissem Umfange noch öffentliche Aufgaben aus¹¹⁶⁾. Eine völlig willkürliche Entwicklung der Bautätigkeit war also schon allein deshalb ausgeschlossen, weil der einzelne Bauherr auf zunftgemäße Handwerker angewiesen war¹¹⁷⁾. Weil eine geschlossene Baurechtsordnung und vor allem ein eigener Behördenapparat für das Bauwesen lange Zeit nicht zur Verfügung stand, war die Obrigkeit bei ihrem Bestreben, das Bauwesen auf irgendeine Weise ihrer Aufsicht zu unterwerfen und eine sachgemäße Bauweise mit hoheitlichen Mitteln zu sichern, dazu gezwungen, auf das handwerkliche Können als Ordnungsfaktor zurückzugreifen. Die Heranziehung der Handwerker zu gutachterlicher Tätigkeit im Rahmen des Genehmigungsverfahrens und bei der Erledigung sonstiger Bauangelegenheiten war bis ins 18. Jahrhundert hineingang und gäbe¹¹⁸⁾. Auf diese mittelbare Weise haben die handwerklichen Kunstregeln im Einzelfalle oft die Bedeutung rechtsverbindlicher Vorschriften erlangt.

Im Verlauf des 18. Jahrhunderts haben sich die Behörden, namentlich in den Residenzstädten, allmählich von der Methode abgewandt, Handwerker zu hoheitlichen Aufgaben heranzuziehen. Trotzdem blieb die Gestaltung des Baurechts auch weiterhin durch Kunstregeln beeinflusst. Die Funktion der ehrenamtlich tätigen Bauhandwerker übernahmen jetzt eigens für die Besorgung des Bauwesens angestellte Beamte, die eine mehr oder weniger gründliche Ausbildung in der Architektur genossen hatten¹¹⁹⁾. Neben den aus dem Handwerksbrauchtum stammenden Regeln wurden daher im 18. Jahrhundert auch speziell baukünstlerische Grundsätze für das Baurecht in mittelbarer Weise bestimmend. Wie sehr der Übergang von baukünstlerischen Gesetzen zu echten Rechtsnormen fließend war, wird besonders augenfällig, wenn man die Stellung der fürstlichen Hofbaumeister betrachtet, die neben ihrer Tätigkeit für das herrschaftliche Bauwesen auch

¹¹⁶⁾ vgl. Zycha, a. a. O., S. 137.

¹¹⁷⁾ vgl. Memmert, Günter, Das Hugenottenhaus und der Wohnungsbau in der Neustadt Erlangen 1686—1689, Erlanger Bausteine zur fränkischen Heimatforschung 2. Jg. (1955), S. 156 ff. Dort heißt es über den Aufbau der Neustadt Erlangen (S. 170): „Freilich gab es damals keine Normung — sie war gar nicht nötig — die Maße folgten höheren Gesetzen. Gleichgeartete Erfordernisse und materialgerechte und handwerksmäßige Verarbeitungsarbeiten schufen von selbst Gesetzmäßigkeiten, die Entgleisungen oder unwirtschaftliche und unzweckmäßige Sonderanfertigungen verhinderten. Was heute . . . durch die Normung zwangsweise reguliert werden muß, war früher in aller Schlichtheit naturgegeben“.

¹¹⁸⁾ s. u. Kap. V, 2 u. 4.

¹¹⁹⁾ vgl. Braun, a. a. O., S. 460 f.

die hoheitliche Verwaltung in Bauangelegenheiten unterstützten¹²⁰⁾. Einzelne dieser Hofbaumeister haben ihre künstlerischen Intentionen dadurch zu verbreiten gesucht, daß sie sich als Schriftsteller auf dem Gebiete der Architektur hervortaten, so die Bayreuther Hofarchitekten Charles Philippe Dieussart und Paul Decker, sowie die Ansbacher fürstlichen Baumeister Georg Andreas Bökkler und Johann David Steingruber¹²¹⁾. Bökkler sah es sogar, wie er in der Vorrede seines Werks „Compendium architecturae civilis“ ausführte, als den hauptsächlichen Zweck seiner schriftstellerischen Tätigkeit an, angesichts des durch den Dreißigjährigen Krieg entstandenen Mangels an Baufachleuten allen denen, die sich mit der Bautätigkeit zu befassen hatten, nützliche Anweisungen zu vermitteln¹²²⁾. Nun darf man annehmen, daß die Schrift eines Hofbaumeisters, der in zahlreichen Fällen die Entscheidung der obersten staatlichen Instanz in sachlicher Hinsicht bestimmte, nicht als völlig unverbindliche Meinungsäußerung eines beliebigen Fachmanns, sondern als die gewissermaßen halbamtliche Äußerung der obersten Baubehörde gewertet wurde. Insbesondere scheint die bekannteste Schrift Steingrubers, die „Practika bürgerlicher Baukunst“ quasirechtliche Bedeutung erlangt zu haben. Denn sie wurde durch die fürstliche Baubehörde an alle Ämter im Ansbacher Fürstentum als Richtlinie für die Behandlung von Bauangelegenheiten verschickt¹²³⁾.

Das Baurecht des absolutistischen Staates zeichnete sich somit dadurch aus, daß es den Baufachleuten eine relativ weite Einflußmöglichkeit einräumte. Der Obrigkeit blieb gar nichts anderes übrig, als in allen etwas schwieriger gelagerten Einzelfällen die Entscheidung den Baufachleuten zu überlassen, weil es in absolutistischer Zeit zu einer derart perfekten Baurechtskodifikation, die die wesentlichen Fragen für alle denkbaren Fälle im voraus entschieden hätte, nicht gekommen ist. Das mag an der Schwierigkeit der Materie gelegen haben. Denn es war nicht einfach, ohne eingehende Vorarbeiten und Erfahrungen eine Rechtsordnung zu schaffen, die die Einzelheiten der Bautätigkeit vollständig regelte und doch der Vielfalt der tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse Rechnung trug. Wesentlich einfacher erschien es, das Bauwesen dadurch einer Kontrolle zu unterwerfen, daß man die Gestaltung der Rechtslage im Einzelfall in die Hand der

¹²⁰⁾ s. u. Kap. V, 2 u. 4.

¹²¹⁾ über Dieussart vgl. Hofmann, Friedrich H., Die Kunst am Hofe der Markgrafen von Brandenburg, Straßburg 1901, S. 131 ff.; Sitzmann, Karl, Künstler und Kunsthandwerker in Ostfranken, Bayreuth 1957, S. 100 f. — über Decker vgl. Hofmann, a. a. O., S. 143 ff.; Sitzmann, a. a. O., S. 84 f. — über Bökkler vgl. Hofmann a. a. O., S. 98 ff.; Bayer, a. a. O., S. 45 ff. — über Steingruber vgl. Hofmann, a. a. O., S. 186 ff.; Bayer, a. a. O., S. 138 ff., Hausladen, Eugen Maria, Der markgräfliche Baumeister Johann David Steingruber, Ansbach 1930, S. 12 ff.

¹²²⁾ Bökkler, Georg Andreas, Compendium architecturae civilis, Frankfurt 1648, Vorrede.

¹²³⁾ StAN 114,15 Akten aus dem Jahr 1765. — Steingruber, Practica bürgerlicher Baukunst, Ansbach 1765.

Behörden gab, die freilich ihrerseits wieder auf ein fachmännisches Urteil angewiesen waren.

Die Bedeutung, die dem fachmännischen Urteil und damit den außerrechtlichen Gesetzmäßigkeiten bei der Lenkung des Bauwesens im absolutistischen Staate zukam, wird erst dann voll ersichtlich, wenn man die Eigenart der damaligen Gesetzestechnik in Betracht zieht. Angesichts der Schwierigkeit, eingehende materiellrechtliche Bestimmungen zu erlassen, die alle denkbaren Fälle erfaßt hätten, hat man sich bei der Baugesetzgebung in besonders starkem Maße des unbestimmten Rechtsbegriffes bedient. Zahlreiche Normen, die auf eine feuersichere Bauweise der Häuser abzielten, begnügten sich mit Bestimmungen, in denen vorgeschrieben wurde, die Häuser, insbesondere die feuergefährlichen Stellen „wohl zu verwahren“ oder „genugsam zu verwahren“¹²⁴⁾ oder sie „feuerfest herzustellen“ oder „vor Feuersgefahr zu versichern“¹²⁵⁾. In ähnlicher Weise wurde die aus baukünstlerischen Gesichtspunkten geforderte Bauweise gekennzeichnet, indem vorgeschrieben wurde, auf Zierde“ und „Embellissement“ zu achten¹²⁶⁾, bzw. alles, was eine „Unzierde“ bereitete, zu unterdrücken¹²⁷⁾. Bei Bestimmungen, durch die eine wirtschaftlich rentable Bauweise sichergestellt werden sollte, wurde durch Begriffe wie „zur Haushaltung bequem“ oder „faisabel“ die geforderte Bauweise der Häuser umschrieben¹²⁸⁾.

Alle jene Begriffe enthalten an sich nicht mehr als die Angabe des durch die Vorschrift verfolgten Zieles. Die wenig präzise Fassung der Vorschriften hatte nicht zur Folge, daß dem einzelnen Bauherrn freie Hand bei der Ausführung seines Bauvorhabens blieb, sofern es sich nur im Rahmen der angedeuteten Zielsetzung hielt. Es handelte sich vielmehr bei den durch jene unbestimmten Begriffe umschriebenen Bestimmungen um Anknüpfungsnormen, mit denen auf die nähere Präzisierung durch die Regeln der Baukunst und des handwerklichen Brauchtums verwiesen werden sollte. Mit der Verwendung eines der genannten unbestimmten Begriffe war fast jedesmal ein verfahrensrechtlicher Hinweis verbunden, in welchem die Zuziehung von Baufachleuten angeordnet wurde. Die regelmäßige Verweisung auf die „bauverständigen Leute“ im Rahmen der feuerpolizeilichen Bestimmungen¹²⁹⁾ und die Verweisung auf die fürstlichen Baubeamten in den auf

¹²⁴⁾ Corp. Const. II, 2. Bd., S. 483 ff. Feuerordn. für Kulmbach, 1645. — S. 609 Feuerordn. für Neustadt a. d. Aisch, o. J. — S. 435 Feuerordn. für Bayreuth, 1732. — S. 523 Feuerordn. für Hof, 1737. — S. 578 Feuerordn. für Wunsiedel, 1743 u. öft.

¹²⁵⁾ Corp. Const. II, 1. Bd., S. 634 Polizeiordn. v. 1672. — StdWUN XXVI 7 Baureglement für Wunsiedel v. 8. 5. 1732. — StAB C 18, 6a Coll. Wippr. Bd. 46 Nr. 37 Verordn. v. 10. 12. 1782.

¹²⁶⁾ StdWUN XXVI 7 Baureglement für Wunsiedel v. 8. 5. 1732. — StdAN AM 414 Verordn. Markgraf Carl Wilhelm Friedrichs v. 12. 4. 1737 u. öft., vgl. auch

¹²⁷⁾ HistV B 5 Cammer-Reskript v. 10. 1. 1713 u. öft.

¹²⁸⁾ StAB C 9 VI 1a Nr. 3004 Verordn. v. 27. 10. 1679. — Real-Index, S. 53 Verordn. v. 24. 3. 1753.

¹²⁹⁾ vgl. die in Anm. 124 angegebenen Stellen.

eine stilgerechte Bauweise abzielenden Bestimmungen¹³⁰⁾ läßt erkennen, daß man im Bereich der Feuerpolizei das Baurecht durch die Handwerksregeln, im Bereich der Ästhetik durch die architektonischen Gesetzmäßigkeiten ergänzt sehen wollte.

C. Geltungsbereich und Geltungskraft baurechtlicher Normen

1. Sonderbehandlung herrschaftlicher und kirchlicher Gebäude

Wenn die Bauleistungen der absolutistischen Staaten gewürdigt werden, wird zumeist an die Bauten gedacht, die die Fürsten aus eigenen Mitteln und vorwiegend für ihre privaten Bedürfnisse oder für kirchliche Zwecke errichtet haben. Aber gerade die private fürstliche Bautätigkeit war nicht an die Baurechtsordnung gebunden, weil der fürstliche Bauherr gleichzeitig Gesetzgeber war. Der Gedanke, daß der Fürst durch seine eigenen Gesetze Beschränkungen unterworfen sei, ist damals nicht aufgetaucht — jedenfalls nicht im Zusammenhang mit baurechtlichen Fragen. Gegenstand der baurechtlichen Regelung war darum fast ausschließlich das sog. bürgerliche Bauwesen. Das soll nicht heißen, daß bei Errichtung der herrschaftlichen Gebäude die Grundsätze, die in der Baurechtsordnung ihren Niederschlag gefunden hatten, ohne jede Bedeutung geblieben wären. Die verstärkte fürstliche Einflußnahme auf das Bauwesen diente ja gerade dem Ziele, die architektonischen Ideale, die die private Bautätigkeit des Fürsten bestimmten, auch für die Bautätigkeit der Untertanen vorbildlich zu machen. Es entstand deshalb gar nicht der Eindruck, daß die fürstlichen Bauten von der Baurechtsordnung ausgenommen seien. Sie galten eher als Vorbilder, bei denen die entscheidenden Postulate des Baurechts in idealer Weise erfüllt waren. Eine offenkundige Hintansetzung der baurechtlichen Grundsätze bei der Bauweise der herrschaftlichen Gebäude erschien undenkbar. Das zeigte sich z. B. damals, als im Bayreuther Fürstentum energisch die Abschaffung der Schindeldächer betrieben wurde. Als sich nämlich die Bürgerschaft von Hof dem ihr unbequemen Schindelverbot durch den Hinweis zu entziehen versuchte, daß eine zu den herrschaftlichen Gebäuden gehörende Scheune erst jüngsthin mit Schindeln gedeckt worden sei, drang die fürstliche Regierung darauf, daß die Bedachung jener Scheune den allgemeinen Vorschriften entsprechend abgeändert würde¹³¹⁾. Nachdem in Erlangen die angeordnete Registrierung der Schindeldächer ergeben hatte, daß dort als einziges Gebäude das herrschaftliche „Glashaus“ im Schloßgarten ein Schindeldach trug, kümmerte sich Markgraf Friedrich persönlich um die Entfernung dieses Daches¹³²⁾.

¹³⁰⁾ Corp. Const. II, 2 Bd., S. 430 Verordn. Markgraf Friedrichs v. 12. 3. 1736. — StdAN AM 405 pag. 272 Bescheid v. 29. 3. 1735.

¹³¹⁾ StAB C 9 VIII Nr. 28 781 Regierungs-Protokoll v. 2. 8. 1749.

¹³²⁾ StAB C 9 VIII Nr. 28 781 Reskript v. 8. 4. 1747.

Im übrigen waren auch im Bereich des herrschaftlichen Bauwesens gewisse rechtliche Regelungen erforderlich, soweit die Verantwortung für die Bautätigkeit an herrschaftlichen Gebäuden auf örtliche Beamte oder auf die Benützer jener Gebäude übertragen worden war. Dabei handelte es sich weniger um materiellrechtliche Bestimmungen als um die Regelung der Baulast und Verfahrensregelungen. Den Bewohnern herrschaftlicher Gebäude wurde die Pflicht auferlegt, in bestimmtem Umfange für die bauliche Instandhaltung dieser Gebäude zu sorgen. Teilweise galt als Regel, daß jeder Bewohner eines herrschaftlichen Gebäudes fünf Gulden im Jahr für Baumaßnahmen aufwenden mußte. Andererseits wurde es verboten, umfangreichere Bauarbeiten, deren Kosten fünf Gulden, bei größeren Gebäuden zehn Gulden überstiegen, ohne vorherige Genehmigung durch die fürstlichen Behörden durchführen zu lassen¹³³).

Besondere Vorschriften galten z. T. auch für kirchliche Gebäude und für Gebäude von Stiftungen. Den Geistlichen wurde, ähnlich wie den Bewohnern weltlicher herrschaftlicher Gebäude, die Pflicht auferlegt, für die Instandsetzung der Pfarrhäuser jährlich fünf Gulden aus ihren eigenen Einnahmen — nicht aus Mitteln des örtlichen Kirchenvermögens — aufzuwenden¹³⁴). Die Bautätigkeit bei kirchlichen Gebäuden wurde einer besonderen Kontrolle unterworfen, durch die um der Schonung des örtlichen Kirchenvermögens willen verhindert werden sollte, daß zu kostspielige Pfarr- und Schulhäuser errichtet wurden¹³⁵). Die Frage, inwieweit die kirchliche Bautätigkeit an die Bestimmungen des allgemeinen Baurechts gebunden war, wurde nirgends ausdrücklich geregelt. Markgraf Georg Friedrich Carl hat diese Bindung in gewissem Umfang hergestellt, indem er für die Errichtung kirchlicher Gebäude und der Gebäude der Stiftungen ein besonderes Genehmigungsverfahren vor den fürstlichen Behörden einführte, „um der Regularität halber als sonst das nöthige verfügen zu können“¹³⁶). Auch das Verbot der Schindeldächer hat man ausdrücklich für kirchliche Gebäude verbindlich erklärt¹³⁷).

2. Privilegierte Personen

Die privilegierte Stellung, die verschiedene Adelige und Angehörige des Hofstaats genossen, hat im allgemeinen hinsichtlich der Geltung baurecht-

¹³³) StAB C 18,1 Coll. Thom. Bd. 2 Cammer-Ordnung von 1571. — C 7,1 Nr. 90 I Amisinstruktion v. 1671. — C 9 VI Nr. 10 010 Ausschreiben v. 15. 9. 1778 unter Bezugnahme auf frühere Ausschreiben. — Real-Index, S. 36 f., dort Zusammenstellung der einschlägigen Ansbacher Verordnungen aus den Jahren 1580—1734.

¹³⁴) Corp. Const. I, S. 438 Reskript v. 28. 6. 1689.

¹³⁵) Corp. Const. I, S. 434 ff. Consistorialausschreiben v. 22. 9. 1721; Reskript v. 30. 8. 1724; Consistorialausschreiben v. 2. 9. 1744.

¹³⁶) Corp. Const. I, S. 437, Verordn. v. 15. 3. 1731.

¹³⁷) StAB C 7 VIII Nr. 3003 Verordn. v. 20. 11. 1749. — vgl. die ähnliche, allerdings weniger entschiedene Bestimmung C 18,1 Coll. Thom. Bd. 33 pag. 283 Reskript v. 28. 4. 1728.

licher Normen keine Bedeutung gehabt. Die Bayreuther Markgrafen bestanden gegenüber den Angehörigen des landsässigen Adels darauf, daß auch für die Errichtung von Bauten auf den Gütern der Adeligen eine Genehmigung durch den Landesherrn erforderlich sei¹³⁸⁾. Markgraf Friedrich sah sich veranlaßt, hervorzuheben, daß das Verbot der Schindeldächer auch für sämtliche privilegierten Personen gelte¹³⁹⁾. Als in Kulmbach einige Adelige einer Ratskommission, die um der Durchführung des Schindelverbots willen die Häuser zu besichtigen hatte, den Zutritt zu ihren Wohnungen verweigerten, sorgte Markgraf Friedrich dafür, daß diese Kommission ungeachtet der Einwendungen der Privilegierten deren Häuser betreten konnte¹⁴⁰⁾.

3. Unmittelbare Geltung für die Bauhandwerker

Grundsätzlich kann die Obrigkeit die Einhaltung baurechtlicher Normen auf doppelte Weise sichern. Sie kann den Bauherren als den geistigen Urheber eines Bauvorhabens verpflichten. Sie kann aber auch ein direktes Rechtsverhältnis mit den ausführenden Bauhandwerkern herstellen, indem sie diesen auferlegt, bestimmte baurechtliche Vorschriften in eigener Verantwortung zu beachten. In der absolutistischen Zeit hat man von der Möglichkeit, baurechtliche Gebote und Verbote direkt an die Handwerksmeister zu richten, in starkem Maße Gebrauch gemacht. Man mußte deshalb besonders darauf achten, daß die baurechtlichen Bestimmungen den Handwerkern bekanntgemacht wurden. Wiederholt wurde angeordnet, daß ein Exemplar der Feuerordnung in den Zunftladen des Maurer- und Zimmererhandwerks aufzuheben und bei der Jahresversammlung der Zunft abzulesen sei¹⁴¹⁾. Gelegentlich wurde auch die gesamte Handwerkerschaft auf das Rathaus vorgeladen, um sie mit neuen Vorschriften vertraut zu machen¹⁴²⁾. Den Zunftämtern wurde befohlen, neu eintretenden Meistern Exemplare der wesentlichen Verordnungen auszuhändigen¹⁴³⁾.

Es ist keineswegs zufällig gewesen, daß die Obrigkeit der absolutistischen Staaten in besonderem Maße dazu neigte, die entscheidenden Vorschriften an die Bauhandwerker zu richten. Denn dieses Vorgehen war angesichts der Bedeutung, die den Bauhandwerkern für die Aufrechterhaltung der

¹³⁸⁾ StAB C 18,1 Coll. Thom. Bd. 46 II Stichwort „Adel“ Verordn. v. 15. 9. 1717.

¹³⁹⁾ StAB C 7 VIII Nr. 3003 Reskript an die Amtshauptmannschaft Bayreuth v. 22. 2. 1747. — Corp. Const. II, 2. Bd., S. 548, Reskript v. 22. 2. 1747 Reskript an die Landeshauptmannschaft Hof.

¹⁴⁰⁾ StAB C 7 VIII Nr. 3003 Schreiben von Bürgermeister und Rath von Kulmbach v. 31. 1. 1750; Reskript Markgraf Friedrichs v. 16. 2. 1750.

¹⁴¹⁾ StAN AM 402 Hofrathscanzley-Bescheid v. 5. 8. 1719. — AM 403 pag. 11 Verordn. v. 8. 3. 1726. — AM 405 pag. 237 Hofrathscanzley-Bescheid v. 5. 8. 1719. — StAB C 7,1 Nr. 14 Verordn. v. 17. 9. 1795.

¹⁴²⁾ StAN AM 401 Hofrathscanzley-Bescheid v. 1. 10. 1718. — AM 402 Rathausakt v. 10. 12. 1722.

¹⁴³⁾ StAN 116 Tit. 24 Nr. 50 Cammer-Bescheid v. 30. 1. 1788.

Ordnung im Bauwesen zukam, besonders naheliegend. Weil jede baurechtliche Neuerung gleichzeitig eine Änderung der bisherigen Handwerksgeohnheiten nötig machte, mußte dafür gesorgt werden, daß die handwerklichen Kunstregeln an die neue Rechtslage angepaßt wurden, damit nicht die Autorität des Baurechts mit der Autorität der zünftischen Ordnung in Widerstreit geriet.

4. Unterschiedliche Geltungskraft baurechtlicher Normen

a) Begrenzte Rechtsverbindlichkeit einzelner Normen

Nicht alle baurechtlichen Normen haben in gleicher Weise auf die Rechtslage eingewirkt. Aus der Tatsache, daß eine bestimmte Vorschrift erlassen wurde, darf nicht ohne weiteres geschlossen werden, daß dieses Gebot oder Verbot für das Rechtsleben zu einer Realität geworden ist. Es muß, soweit möglich, jede einzelne Norm darauf hin überprüft werden, ob sie überhaupt die Verwaltungspraxis zu beeinflussen vermochte. Hierbei fällt nun auf, daß sich zahlreiche baurechtliche Verordnungen ständig wiederholen. Teilweise wurde über eine Zeitspanne von mehr als einem Jahrhundert dasselbe Gebot oder Verbot immer wieder von neuem erlassen. Daraus ergibt sich schon, daß die Vorschriften vielfach unbeachtet geblieben sind. Dieser Eindruck wird durch die häufigen Klagen der Behörden über mangelnde Befolgung von baurechtlichen Geboten bestätigt¹⁴⁴⁾.

Die Notwendigkeit zu ständiger Wiederholung zahlreicher baurechtlicher Normen war nicht allein auf die notorische Unfolgsamkeit der Untertanen zurückzuführen, sondern folgte zu einem wesentlichen Teil aus der Eigenart jener Normen. Ihnen fehlte, weil sie in erster Linie dazu bestimmt waren, als Instrument der polizeilichen Verwaltung zu dienen, bis zu einem gewissen Grade der Dauergeltungsanspruch des Rechts im eigentlichen Sinne¹⁴⁵⁾. Vielfach war aber auch dem Inhalt einer obrigkeitlichen Verlautbarung nicht mit Sicherheit zu entnehmen, ob ihr echte Rechtsverbindlichkeit zukommen sollte oder ob sie mehr als eine dringende Empfehlung zu verstehen war. Nicht allein der Umstand, daß obrigkeitliche Willensäußerungen, die an sich wohl als verbindliche Normen gedacht waren, bisweilen durch Begriffe wie „Ermahnung“ oder „Adhortation“ gekennzeichnet wurden, ließ die Grenze zwischen verbindlichem Rechtsgebot und obrigkeitlicher Empfehlung fließend erscheinen. Man hatte damals auch noch nicht die Notwendigkeit erkannt, zwischen einem echten Rechtsgebot und einem nicht justitiablen sittlichen Gebot einen deutlichen sachlichen Unterschied zu machen. So ist es vorgekommen, daß baurechtliche Gebote

¹⁴⁴⁾ HistV Ofr B 6 Reskript v. 9. 5. 1715. — StdAN AM 402 Hofrathscanzley-Bescheid v. 5. 8. 1719. — AM 405 pag. 272 Bescheid v. 29. 3. 1735. — Corp. Const. II, 2. Bd. S. 548 Reskript v. 22. 2. 1747 u. öft.

¹⁴⁵⁾ vgl. Ebel, a. a. O., S. 58.

mit religiösen Geboten auf eine völlig gleiche Ebene gestellt wurden. In der Feuerordnung von Hof beginnt der Paragraph, der die baurechtlichen Bestimmungen enthält, mit dem Satz: „Nächst dem lieben Gebete, so zu dem allmächtigen Gott um gnädige Abwend- und Behütung aller schädlichen Feuers-Brünste ein jeder Christlicher Haus-Vater täg- und stündlich zu thun schuldig, ist das Nothwendigste, die Feuer-Stätte, Küchen und Camine wohl und geraumlich zu erbauen und Gewölbwerken bestens zu verwahren“¹⁴⁶). Das Regulativ, in welchem Markgraf Christian Ernst für den Aufbau der verfallenen Häuser in Neustadt a. d. Aisch in verschiedenen Punkten baurechtliche Vorschriften machte, enthält in Punkt 7 die Anweisung an die Bürger, sie sollten fleißig den Gottesdienst besuchen¹⁴⁷). Es ist klar, daß der Erlaß derartiger, im religiösen Bereich liegender Gebote nicht viel mehr als eine fromme Einkleidung der eigentlichen Anordnungen darstellte — eine Form der Gesetzgebung, die aus der besonders gottesfürchtigen Haltung mancher Landesherrn zu erklären ist. Aber diese Methode, polizeiliche Gebote mit den nicht vollstreckbaren religiösen Geboten zu verbinden, mußte sich für die Rechtsverbindlichkeit der polizeilichen Gebote nachteilig auswirken, weil es Voraussetzung der Verbindlichkeit ist, daß das geforderte Verhalten durch eine klare tatbestandsmäßige Abgrenzung bestimmt ist.

Die Geltungskraft zahlreicher Bauvorschriften war noch durch einen anderen Umstand beeinträchtigt. Die schlechten Vermögensverhältnisse vieler Untertanen ließen es nicht zu, daß die Erfüllung bestimmter Bauvorschriften von allen Personen in gleicher Weise verlangt wurde. Deshalb wurde schon durch den Wortlaut einzelner Bestimmungen angedeutet, daß sie nur für solche Personen strikt gelten sollten, denen die Erfüllung zugemutet werden konnte. Vielfach hieß es bloß, die Untertanen sollten danach „trachten“, bestimmte Baumaterialien zu verwenden¹⁴⁸). Sehr oft waren einzelne Bauvorschriften durch Wendungen wie „soviel möglich“ oder „womöglich“ hinsichtlich ihrer Geltung stark relativiert¹⁴⁹). In vielen Verordnungen fanden sich richtiggehende Armutsklauseln. Die Waldordnung von 1613 beschränkte die Bestimmungen über die Steinbauweise auf diejenigen, „die es zuvörderst im Vermögen haben“¹⁵⁰). In den Bayreuther Feuerordnungen wurden nur „die so vermögens seyn“ zur Verwendung von Stein verpflichtet; das Verbot, mit Holz zu bauen, sollte auf die Fälle

¹⁴⁶) Corp. Const. II, 2 Bd., S. 523, Feuerordn. für Hof, 1737. — Ahnl. Corp. Const. II, 2 Bd., S. 483, Feuerordn. für Kulmbach, 1645.

¹⁴⁷) StdNEA F 201 Reskript v. 23. 12. 1680.

¹⁴⁸) Corp. Const. II, 2. Bd., S. 485, Feuerordn. für Kulmbach, 1645. — S. 609 Feuerordn. für Neustadt a. d. Aisch, o. J. — StdBt 1,23 Feuerordn. für Bayreuth, 1651 u. öft.

¹⁴⁹) Corp. Const. II 2. Bd., S. 485, Feuerordn. für Kulmbach. — StAB C 7,1 Nr. 94 Feuerordn. für Bayreuth, 1782. — Real-Index, S. 52 Verordn. v. 26. 8. 1716 u. öft.

¹⁵⁰) Real-Index, S. 51.

beschränkt sein, „wo es die Nothdurft nicht erfordert“¹⁵¹). Der Rechtsgrundsatz *ultra posse nemo obligatur* ist auch für die Verwaltungstätigkeit der absolutistischen Staaten richtungweisend gewesen. Er war auch da wirksam, wo er nicht in Form einer Armutsklausel oder auf ähnliche Weise ausdrücklich verankert war. Er äußerte sich dann darin, daß Gesetze, die die Grenzen der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Untertanen nicht berücksichtigten, von den Behörden nicht ausgeführt werden konnten und dadurch ihre Verbindlichkeit einbüßten. Das Auseinanderfallen der baupolitischen Zielsetzung, die in den fürstlichen Anordnungen und Gesetzen zum Ausdruck kam, und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Bevölkerung, ist kennzeichnend für die Probleme der Bauverwaltung der fränkischen Fürstentümer im 17. und 18. Jahrhundert. Die Armut der Bevölkerung und das Fehlen ausreichender Mittel für eine großzügige Unterstützung durch die öffentliche Hand haben dazu geführt, daß viele der groß angelegten Bauplanungen nur bruchstückweise verwirklicht werden konnten. Es waren weniger Fragen rechtlicher Art, die das Thema der Baupolitik bildeten. Die eigentliche Aufgabe der Obrigkeit auf dem Gebiete des Bauwesens lag nicht in der Rechtsschöpfung, sondern vielmehr darin, die Voraussetzungen tatsächlicher Art für die Ausführung der Rechtsgebote zu schaffen.

b) Hervorhebung einzelner Normen durch besondere Verwaltungsaktionen

Aus dem eben Gesagten folgt, daß sich die für die Gestaltung des Rechtslebens wirklich entscheidenden Vorgänge im Bereich der Verwaltung abspielten. Denn die Frage, welche Regelung verbindlich war und in welchem Umfang, hing davon ab, welche Energie die Verwaltung auf die Durchführung der einzelnen Normen verwandte. Die Entschlossenheit des Fürsten oder der maßgebenden Behörden, einem bestimmten Gebot Geltung zu verschaffen, äußerte sich darin, daß der Verwaltungsapparat mit der Durchführung besonderer Maßnahmen im Interesse dieses Gebots beauftragt wurde. Die Weiterentwicklung des Baurechts vollzog sich in der absolutistischen Epoche auf der Grundlage derartiger Verwaltungsaktionen, durch die die einzelnen Gebote erst ihre wahre Geltungskraft und Bedeutung erhielten. Der Zweck jener Aktionen bestand in der Regel nicht darin, die Vorarbeiten für die Gesetzgebung zu leisten. Sie dienten vielmehr dem Vollzug eines bestimmten obrigkeitlichen Willens und waren deswegen notwendig, weil die Gesetze als Ausdruck des obrigkeitlichen Willens meist zu wenig bestimmt gehalten waren, so daß sie ohne eine Klarstellung durch die Verwaltungsbehörden nicht angewendet werden konnten.

¹⁵¹) StdBt I,23 Feuerordn. v. 1651. — StdER Feuerordn. v. 1672. — Vgl. Real-Index S. 54 Feuerordn. für das Fürstentum Ansbach von 1760.

Für die rechtliche Behandlung der Bauangelegenheiten war es deshalb eine Notwendigkeit, daß ständig amtliche Ermittlungen angestellt, gutachterliche Äußerungen eingeholt und „Designationen“ und „Spezifikationen“ über bestimmte tatsächliche Verhältnisse angefordert wurden. So verlangte man gleichzeitig mit dem grundsätzlichen Verbot der Privatbacköfen von allen Ämtern Berichte darüber, wieweit sich dieses Verbot durchsetzen lasse¹⁵²⁾. Gleichzeitig mit der Anordnung, die das Aufteilen der Häuser in Bayreuth untersagte, erging ein Befehl an den dortigen Rat, ein Verzeichnis der geteilten Häuser anzufertigen¹⁵³⁾. Immer wieder hört man von Erhebungen, die den mannigfachsten Zielen dienten, so z. B. dem Ziele, den Wiederaufbau der verlassenen Brandstätten zu fördern, oder¹⁵⁴⁾ die hölzernen Schlöte zu beseitigen¹⁵⁵⁾, oder die Ausbesserung der „deformen Facaden“ zu erwirken¹⁵⁶⁾, oder die Wohnmöglichkeiten in der Residenzstadt zu vermehren¹⁵⁷⁾, oder die Schindeldächer abzuschaffen¹⁵⁸⁾ oder ähnlichen Zielen.

Die hinter diesen Aktionen stehenden Bemühungen um die Anpassung des Rechts an die tatsächlichen Verhältnisse beweisen, daß in der Verwaltung der absolutistischen Staaten grundsätzlich keine welt- und wirklichkeitsfremde Einstellung geherrscht hat. Mag sich auch der fürstliche Wille manchmal zu utopischen Zielen verstiegen haben, so hat es doch die Verwaltungspraxis im allgemeinen gut verstanden, die Grenzen des Erreichbaren festzustellen.

5. Zwangsmittel zur Verstärkung der Geltungskraft

Der Umstand, daß zahlreiche Normen wegen ihrer Undurchführbarkeit keine unmittelbare Rechtswirkung für die Untertanen auslösten, hat die Wirkung gehabt, daß ganz allgemein die baurechtlichen Gebote nicht besonders ernst genommen worden sind. Man war offensichtlich der Meinung, daß diese Gebote nicht befolgt zu werden brauchten, solange von der Obrigkeit keine besonderen Anstalten zu ihrer Durchführung gemacht wurden. Angesichts dieser Nachlässigkeit konnte die Obrigkeit natürlich nicht auf die üblichen Zwangsmittel verzichten, um ihren Geboten Nachdruck zu verleihen.

a) Strafbewehrung

Von der Möglichkeit, die Anordnungen durch Strafdrohungen dringlicher zu machen, wurde reichlich Gebrauch gemacht. Unter den materiellrecht-

¹⁵²⁾ StAN 114, 913.

¹⁵³⁾ Corp. Const. II, 2. Bd., S. 249, Reskript v. 28. 1. 1746.

¹⁵⁴⁾ StdAN AM 402 pag. 241 dort Bezugnahme auf eine Verordn. v. 11. 1. 1713.

¹⁵⁵⁾ StAB C 7,1 Nr. 62 Verordn. v. 13. 5. 1720. — C 9 VIII Nr. 28 782 Reskript v. 3. 5. 1784.

¹⁵⁶⁾ StdNEA F 206 Rathausakten v. 13. 3. u. 19. 4. 1747.

¹⁵⁷⁾ HistV Ofr B 5 Reskript v. 15. 6. 1720.

¹⁵⁸⁾ vgl. Kap. II A, 3.

lichen Vorschriften wurden vor allem die Gebote, die eine besonders feuergefährliche Bauweise unterbinden sollten, durch eine Strafbewehrung hervorgehoben¹⁵⁹). Häufiger als den Bauherren wurde den Bauhandwerkern für den Verstoß gegen materiellrechtliche Baubestimmungen Strafe angedroht¹⁶⁰). Fast immer aber waren die Verordnungen, die die baurechtliche Genehmigungspflicht einführten oder bekräftigten, mit Strafdrohungen versehen¹⁶¹). Auch Einzelanordnungen wurden durch Strafdrohungen dringlich gemacht, namentlich wenn einem Hausbesitzer auferlegt wurde, binnen eines bestimmten Zeitraums einen polizeiwidrigen Zustand zu ändern¹⁶²). Erhebliche Unterschiede bestanden hinsichtlich der Höhe der angedrohten Strafen. Es wurden Geldstrafen zwischen einem Gulden und 60 Reichsthalern angedroht¹⁶³). Markgraf Georg Friedrich Carl hat sogar mit der Androhung der Zuchthausstrafe gearbeitet, um die Einhaltung der für den Wiederaufbau der Stadt Wunsiedel erlassenen Bauvorschriften zu erzwingen¹⁶⁴).

Aber auch die teilweise rigorosen Strafdrohungen haben es nicht immer zuwege gebracht, daß die Gebote befolgt wurden. Es kam entscheidend darauf an, in welchem Maße die Behörden für die Vollziehung der verwirkten Strafen sorgten. Hierin war die Praxis unterschiedlich. Teilweise scheinen Strafdrohungen recht wenig ernst genommen worden zu sein. Denn Markgraf Georg Friedrich Carl hielt es, als er in Wunsiedel ein neues Baureglement einführte, für notwendig, eigens anzukündigen, daß die angedrohten Strafen auch tatsächlich verhängt würden¹⁶⁵). Vielfach hat man sich, anstatt die fällig gewordene Geldstrafe einzuziehen, damit begnügt, die Strafe für den Fall des weiteren Verstoßes erneut anzudrohen¹⁶⁶).

Es sind aber auch Fälle bezeugt, in denen eine Strafe wegen eines Verstoßes gegen eine Bauvorschrift tatsächlich vollzogen worden ist¹⁶⁷). In Wunsiedel hat man zwei Bürger, die sich den Anordnungen des fürstlichen Bauinspektors hartnäckig widersetzt hatten, einen Tag in Haft genom-

¹⁵⁹) Corp. Const. II, 1. Bd., Verordn. v. 16. 12. 1681. — StAB C 7,1 Nr. 94 Feuerordn. für Ansbach, 1715 cap. 4.

¹⁶⁰) Corp. Const. II, 2. Bd., S. 579, Feuerordn. für Wunsiedel, 1743. — StdER Urk. Feuerordn. für Erlangen, 1711 u. öft.

¹⁶¹) Corp. Const. II, 2. Bd., S. 485, Feuerordn. für Kulmbach, 1645. — S. 436 Feuerordn. für Bayreuth, 1732 u. öft.

¹⁶²) StdER Urk. Feuerordn. für Erlangen, 1711 u. öft.

¹⁶³) Mit einem Gulden sollte z. B. nach der Feuerordnung für Bayreuth von 1651 (StdBT I,23) die Nichtbeachtung der Genehmigungspflicht geahndet werden. Für dasselbe Vorgehen sah die Feuerordnung von 1782 bereits 50 Reichsthaler als Strafe vor. 30 bis 60 Reichsthaler drohte Markgraf Christian Ernst als Strafe für die Nichtbeachtung des Schindelverbots an (Corp. Const. II, 1. Bd., S. 1170, Verordn. v. 16. 2. 1681).

¹⁶⁴) StdWUN XXVI 142 Reskript v. 4. 9. 1732.

¹⁶⁵) StdWUN XXVI Reskript v. 8. 5. 1732.

¹⁶⁶) StdAN AM 402 Hofrathscanzley-Bescheid v. 5. 8. 1719 u. 18. 11. 1722. — AM 414 Hofrathscanzley-Bescheid v. 8. 10. 1737. — StdER Rathsprotokolle 1 B 1.

¹⁶⁷) StdAN AM 402 pag. 254 Reskript v. 23. 1. 1725. — StAB C 18,1 Coll. Thom. Bd. 46a Nr. 687 Reskript v. 19. 1. 1763.

men¹⁶⁸⁾. In Ansbach wurde ein Bauherr, der ohne Genehmigung ein besonders gefährliches Bauwerk hatte errichten lassen, zwei Tage, der ausführende Maurer einen Tag lang „in den Turm gelegt“¹⁶⁹⁾.

b) Zwangsverkauf

Das Baurecht ist vor allem deshalb in starkem Maße auf Zwangsmittel angewiesen, weil baurechtliche Vorschriften für den Hausbesitzer oft erhebliche Handlungspflichten begründen. Er kann zur Instandhaltung seines Hauses, unter Umständen aber auch zu baulichen Veränderungen verpflichtet werden.

Nach der in den fränkischen Fürstentümern in absolutistischer Zeit bestehenden Rechtsordnung ergaben sich derartige Handlungspflichten für den Hausbesitzer aus den verschiedensten Gesichtspunkten. Nach dem gemeinen Recht war der Bauherr schon mit Rücksicht auf die Nachbarn verpflichtet, sein Grundstück in einem solchen Zustand zu erhalten, daß keine Störungen von ihm ausgehen konnten¹⁷⁰⁾. Daneben wurde auch die Gefahr, die der Allgemeinheit durch ein schadhaftes Bauwerk droht, als Grund für eine positive Baupflicht des Grundeigentümers genannt¹⁷¹⁾. Ganz andere Gesichtspunkte sind maßgebend gewesen für die Vorschriften, durch die den Inhabern von bäuerlichen Lehensgütern und von Rittergütern oder den Bewohnern herrschaftlicher Gebäude Baupflichten auferlegt wurden. Es handelte sich dabei in erster Linie um Instandhaltungspflichten, durch die der Werterhalt jener Güter und die möglichst intensive Nutzung von Grund und Boden gewährleistet werden sollten¹⁷²⁾. Von gleichen Motiven waren die Anordnungen geleitet, die zum Wiederaufbau bereits verfallener oder niedergebrannter Gebäude verpflichteten¹⁷³⁾. Aber auch die Sorge um die sparsame Verwendung des Bauholzes gab der Obrigkeit Anlaß, die Reparatur der Häuser zur Pflicht zu machen. Man wollte erreichen, daß durch rechtzeitige Ausbesserungen größere Schäden vermieden und dadurch das Bedürfnis nach Bauholz auf einem niedrigeren Stand gehalten würde¹⁷⁴⁾. Die fürstlichen Behörden haben den Grundeigentümern ferner weitgehende Baupflichten auferlegt, um den Bemühungen um ein stilgerechtes Stadt-

¹⁶⁸⁾ StdWUN XXVI 83 Reskript v. 4. 10. 1731.

¹⁶⁹⁾ StdAN AM 402 Hofrathscanzley-Bescheid v. 27. 1. 1719.

¹⁷⁰⁾ vgl. z. B. StdBT VII 69 Rathausakten v. 10. 5. 1723 u. 24. 1. 1732.

¹⁷¹⁾ StdAN AM 403 pag. 40 Hofrathscanzley-Bescheid v. 2. 5. 1727. — AM 403 pag. 161 ff. Akten über den Verkauf des Hauses des G., 1732.

¹⁷²⁾ StAB C 18,1 Coll. Thom. Bd. 46a Nr. 339 Reskript v. 16. 1. 1720. — Bd. 72 pag. 61 Ausschreiben v. 14. 9. 1723. — s. auch Anm. 133.

¹⁷³⁾ StdNEA F 201 Reskript Markgraf Christian Ernsts an die Landeshauptmannschaft Neustadt a. d. Aisch v. 23. 12. 1680. — StdAN AM 402 pag. 241 dort. Bezugnahme auf die Verordn. v. 11. 1. 1713.

¹⁷⁴⁾ Real-Index S. 51 f. Waldordn. v. 1613. — StAB C 9 VI Nr. 14 002 Waldordn. für Burgbernheim v. 1616. — Waldordn. für das Bayreuther Fürstentum v. 1748 (nicht in Kraft getreten).

bild zum Erfolg zu verhelfen¹⁷⁵⁾, um die Wohnmöglichkeiten der Angehörigen des Hofstaats zu verbessern¹⁷⁶⁾ und um überhaupt die Durchführung der teilweise umfangreichen Stadtplanung möglich zu machen¹⁷⁷⁾.

Gerade weil die Baupflichten den Grundeigentümern oft im Zusammenhang mit den Planungen, an denen den Fürsten persönlich gelegen war, auferlegt wurden, wurde auf ihre Befolgung im allgemeinen mit mehr Energie gedungen als auf die Einhaltung anderer Bauvorschriften. Auch der Hinweis auf das fehlende Vermögen half hier den Hausbesitzern nicht viel. Die Berufung auf die Armut versagte gegenüber dem Rechtsgedanken, daß mit den Rechten eines Grundeigentümers unlösbar — gewissermaßen als *ipso jure* bestehende Grundstücksbelastung — die Verpflichtung verknüpft ist, das Grundstück in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten. Dieser Rechtsgedanke ist nicht erst in absolutistischer Zeit entwickelt worden. Er lag schon einzelnen Regelungen der mittelalterlichen Stadtrechte zugrunde, die vorsahen, daß Brandstätten, die nicht innerhalb einer bestimmten Frist wiederaufgebaut wurden, der Stadt, von der die Hausbesitzer den Baugrund in Form eines Lehens erhalten hatten, verfallen sein sollten¹⁷⁸⁾. Durch die Rezeption des römischen Rechts erfuhr dieser Rechtsgrundsatz vom Privatrecht her neue Belebung. Nach dem römischen Recht konnte sich der Grundeigentümer gegen die Gefahr, die durch baufällige Gebäude auf Nachbargrundstücken drohte, durch die *cautio damni infecti* schützen. Der Grundeigentümer hatte das Recht, vom Eigentümer eines benachbarten baufälligen Hauses eine Kautions für den drohenden Schaden zu verlangen. War dieser nicht bereit oder nicht in der Lage, das Kautionsversprechen zu leisten, so stand es ihm frei, sich durch Preisgabe seines Grundstücks seiner Kautionspflicht zu entziehen. Andernfalls mußte er damit rechnen, daß ihm seine Eigentumsrechte zugunsten des bedrohten Nachbarn genommen wurden¹⁷⁹⁾. Der hinter dem Rechtsmittel der *cautio damni infecti* stehende Rechtsgrundsatz, daß der Hausbesitzer sein Haus in einem die anderen nicht bedrohenden Zustand erhalten oder aber preisgeben müsse, der Grundsatz des *cavere aut carere*¹⁸⁰⁾, ist durch die Rezeption Bestandteil der allgemeingültigen und quellenmäßig gesicherten Rechtsüberlieferung geworden. Es mag sein, daß hierin der Grund dafür liegt, daß sich in

¹⁷⁵⁾ StdER Rathsprötokolle 1 B 1 Prot. v. 30. 7. 1710. — StdAN AM 405 pag. 135 Cammer-Bescheid v. 10. 9. 1735. — AM 405 pag. 270 Hofraths-Bescheid v. 9. 8. 1738. — AM 414 Hofraths-Bescheid v. 14. 5. 1738.

¹⁷⁶⁾ HistV Ofr B 5 Reskript v. 15. 6. 1720.

¹⁷⁷⁾ s. u. Kap. III, 3.

¹⁷⁸⁾ vgl. Göbel, a. a. O., S. 313 ff. — Kabel, Erich, Baufreiheit und Raumordnung, Ravensburg 1949. — Gönnewein, a. a. O., S. 131.

¹⁷⁹⁾ vgl. Tjaben, Hans, Die Rechtsmittel des Eigentümers eines Hauses bei drohendem Einsturz des Nachbarhauses, Jur. Diss. Erlangen, 1892, S. 5 ff. — Windscheid, Bernhard, Lehrbuch des Pandektenrechts, 9. Aufl., bearb. v. Theodor Kipp, 3 Bände, Frankfurt (Main), 1906, 2. Bd., S. 992.

¹⁸⁰⁾ vgl. Dernburg, Heinrich, Pandekten, 6. Aufl. unter Mitwirkung von Johannes Biermann, 3 Bände, Berlin 1900 ff., 1. Bd., 2. Abt., S. 154.

absolutistischer Zeit überall die Vorstellung ausbreitete, die Grundbesitzer könnten — gleichgültig von welchem Rechtstitel sie ihren Besitz ableiteten — dazu gezwungen werden, ihre Grundstücke preiszugeben, wenn sie nicht willens oder in der Lage seien, hinsichtlich der Bebauung den Erfordernissen des allgemeinen Wohls Genüge zu leisten. Auch die Verwaltungspraxis der fränkischen Fürstentümer hat die Methode, durch die Drohung des Zwangsverkaufs die Erfüllung von Baupflichten zu erzwingen, als selbstverständliche Befugnis der Obrigkeit angesehen und reichlich davon Gebrauch gemacht¹⁸¹⁾, namentlich als es darum ging, die Hausbesitzer zu veranlassen, ihre Häuser der von der Stadtplanung geforderten Gestaltung des Stadtbildes anzupassen¹⁸²⁾. In verschiedenen Fällen ist es tatsächlich zum Verkauf von Häusern an solche Personen gekommen, die im Gegensatz zu den bisherigen Eigentümern zum plangerechten Bauen bereit waren¹⁸³⁾.

c) Ersatzvornahme

Die Drohung mit dem Zwangsverkauf erwies sich nicht in jedem Falle, in dem es um die Erfüllung einer Baupflicht ging, als das angemessene Mittel. Die Einhaltung weniger umfangreicher Baupflichten konnte durch die Androhung der Ersatzvornahme, gegebenenfalls auch durch den Vollzug der Ersatzvornahme sichergestellt werden. Als Voraussetzung für die Durchführung der Ersatzvornahme galt im allgemeinen, daß die Erfüllung einer Baupflicht innerhalb einer vorher gesetzten Frist unterblieben war. Dagegen wurde nirgends ausdrücklich verlangt, daß auch die Möglichkeit der Ersatzvornahme vorher ausdrücklich angekündigt sein mußte.

Die Ersatzvornahme war das bevorzugte Mittel der Bauaufsicht, die damals meist durch Ratskommissionen, die in erster Linie die Feuerstätten visitierten, ausgeübt wurde¹⁸⁴⁾. In einer Richtlinie für die Tätigkeit jener Kommissionen hieß es: „Dem Eigentümer muß die schleunige Abschaffung und Abänderung geschärfte inungiret werden; sodann muß nach vier Wochen wieder nachgesehen werden; wer die Weisungen ... außer Acht gelassen hat, soll nach Befinden mit empfindlicher Strafe belegt werden, außerdem die nötige Änderung von Obrigkeits wegen auf seine Kosten veranstaltet und er zu deren Bezahlung durch prompte Zahlungsmittel angehalten werden“¹⁸⁵⁾.

¹⁸¹⁾ StdNEA Reskript Markgraf Christian Ernsts v. 23. 12. 1860. — StdAN AM 402 pag. 241 dort Bezugnahme auf die Verordn. v. 11. 1. 1713. — AM 405 pag. 270 Hofraths-Bescheid v. 9. 8. 1736. — StAB C 18,1 Coll. Thom. Bd. 46a Nr. 339 Reskript v. 16. 1. 1720 u. öft. — vgl. auch Sammlung der hochfürstlichen Wirzburgischen Landesverordnungen, 1776, Bd. 1, S. 342, Ausschreiben v. 18. 3. 1686.

¹⁸²⁾ s. u. Kap. III,3.

¹⁸³⁾ HistV Ofr B 6 Akten über den Verkauf eines Stadels in Bayreuth an den Generalsuperintendenten, 1701. — StdAN AM 403 pag. 161 Akten über den Hausverkauf des G., 1732 u. öft.

¹⁸⁴⁾ s. u. Kap. V,3.

¹⁸⁵⁾ StAB C 7,1 Nr. 21 Ausschreiben v. 17. 12. 1770.

Vom Mittel der Ersatzvornahme bzw. der Drohung mit der Ersatzvornahme machten die Bayreuther Markgrafen auch Gebrauch, als sie die Abschaffung der Schindeldächer und die Beseitigung der Malzdarren und Fleischbänke aus dem Stadtkern anordneten¹⁸⁶⁾. Während man in der Regel die Ersatzvornahme durch „auszuschickende Handwerksleute“ besorgen lassen konnte¹⁸⁷⁾, war der Landesherr genötigt, bei der zwangsweisen Beseitigung der Schindeldächer und der Fleischbänke mit seiner stärksten Waffe, mit einem Vorgehen *manu militari*, zu drohen¹⁸⁸⁾.

d) Abreißen

Im Vergleich zu der Häufigkeit der gerügten Verstöße gegen Bauvorschriften kam es relativ selten vor, daß die Obrigkeit das Abreißen eines vorschriftswidrig erbauten Gebäudes verfügte. Infolgedessen ist auch nicht zu erkennen, ob irgendwelche grundsätzlichen Erwägungen darüber angestellt worden sind, unter welchen Umständen die Tatsache eines Verstosses gegen die Baugesetze ein Abreißen von Amts wegen gerechtfertigt erscheinen ließ. Aus Ansbach sind zwar Fälle überliefert, in denen das Gebot zum Abreißen allein mit der Tatsache begründet wurde, daß das Gebäude ohne behördliche Genehmigung erbaut worden war¹⁸⁹⁾. Es ist aber wahrscheinlich, daß diese Bauten, deren Abbruch befohlen wurde, auch in objektiver Hinsicht rechtswidrig waren. Denn die zahlreichen sonstigen Fälle, in denen lediglich gegen die Pflicht zur Einhaltung eines Genehmigungsverfahrens verstoßen wurde, sind nur mit Geldstrafe geahndet worden oder überhaupt ungesühnt geblieben. Markgraf Friedrich betonte einmal, als ein Haus ohne baurechtliche Genehmigung, aber offensichtlich auch ohne Verstoß gegen materielles Baurecht errichtet worden war, daß er an sich die Befugnis hätte, die „Demolition“ zu verlangen; er begnügte sich aber mit der Verhängung einer Geldstrafe¹⁹⁰⁾.

¹⁸⁶⁾ StAB C 7,1 Nr. 24 Akten über die Entfernung der Malzdarren, 1732 ff. — C 7 VIII Nr. 3003 Reskript v. 22. 2. 1747.

¹⁸⁷⁾ StAB C 7,1 Nr. 24 Reskript v. 1. 7. 1733.

¹⁸⁸⁾ HistV Ofr B 26 Protokoll v. 12. 8. 1727. — StAB C 9 VIII Nr. 28 781 Regierungs-Protokoll v. 22. 10. 1746 C 7 VIII Nr. 3003 Reskript v. 14. 3. 1747.

¹⁸⁹⁾ StdAN AM 402 Hofrats-Canzley-Bescheid v. 21. 7. 1719. — AM 402 Reskript v. 23. 1. 1725.

¹⁹⁰⁾ StAB C 18,1 Coll. Thom. Bd. 46a Nr. 687 Reskript v. 19. 1. 1763.

II. KAPITEL

Vorschriften für die Bauweise der einzelnen Häuser

A. Normen im öffentlichen Interesse

Die in den fränkischen Fürstentümern im 17. und 18. Jahrhundert erlassenen Vorschriften, durch die die Bauweise der einzelnen Häuser geregelt werden sollte, standen vorwiegend im Zeichen des Bestrebens, die Holzbauweise durch die Steinbauweise zu ersetzen. Darin folgte das Baurecht der fränkischen Fürstentümer einer damals allgemein vorherrschenden Tendenz. Zwar war schon seit dem 15. Jahrhundert in den Städten der Holzbau durch den Steinbau etwas zurückgedrängt worden¹⁾. Aber erst in der Zeit des absolutistischen Staates wurde diese Entwicklung bewußt vorangetrieben. Die Verwendung von Stein beim Hausbau entsprach in mehrfacher Hinsicht der gekennzeichneten Zielsetzung der absolutistischen Staatsverwaltung. Bei der amtlichen Begründung der einschlägigen Verordnungen aus dem Gebiet der Fürstentümer Ansbach und Bayreuth standen zwei Motive im Vordergrund: die Sorge um den Erhalt der Waldbestände und das Bedürfnis nach Feuersicherheit. Mit diesen Gesichtspunkten ließ sich besonders leicht argumentieren. Denn die Berechtigung der Obrigkeit, zur Schonung der Wälder und zur Vermeidung von Feuersbrünsten Bauvorschriften zu machen, konnte unter keinen Umständen bezweifelt werden. Daneben wurde gelegentlich als Vorteil hervorgehoben, daß Steinbauten wesentlich standfester und dauerhafter seien als Holzbauten²⁾.

Wenn nach den Motiven für das obrigkeitliche Verlangen, Stein als Material des Hausbaus zu verwenden, geforscht wird, darf nicht außer Acht gelassen werden, daß das Stilgefühl der Barockbaukunst dem Stein als Baumaterial den Vorzug gab. Noch in der Zeit der Renaissance hatte die Holzbauweise, die dem damals in der Architektur herrschenden Geschmack be-

¹⁾ vgl. v. Bezold, Gustav, Die Baukunst der Renaissance in Deutschland, Stuttgart 1900, S. 149 f. — Ebel, Wilhelm, Bürgerliches Rechtsleben zur Hausezeit in Lübecker Ratsurteilen, Frankfurt und Berlin 1954, S. 49.

²⁾ Real-Index, Verordnung vom 14. 5. 1718. — StAB C 7 VIII Nr. 3009 pag. 129 Notizen für den Entwurf eines Baureglements, o. J., um 1800.

sonders gelegen war, eine letzte Blüte entfalten können³⁾). Die veränderten architektonischen Ideale des Barock verlangten auch nach einem anderen Baumaterial. Das Streben nach Monumentalität und optische Wirkung auf größere Entfernungen⁴⁾ ließ sich nur durch die Verwendung von Stein verwirklichen. Hinzu kam, daß das Bauen mit Holz als Kennzeichen einer armseligen und unordentlichen Bauweise, als Flickwerk, empfunden wurde⁵⁾). Die aus dem Bereich des Ästhetischen stammende Bevorzugung der Steinbauweise trat freilich bei der amtlichen Begründung der Bauvorschriften weniger stark in Erscheinung. Denn die Belange des Stilempfindens erwiesen sich, weil sie nicht in dem Maße lebensnotwendig waren wie die Feuer-sicherheit und die Erhaltung des Waldes, als weniger geeignet, um gesetzlichen Zwang zu rechtfertigen.

Die aus den verschiedensten Anlässen entstandenen öffentlich-rechtlichen Normen für die Bauweise der Häuser lassen sich am besten an Hand der einzelnen Bauteile eines Hauses darstellen. Es ist demnach zu unterscheiden zwischen Vorschriften für den Bau der Außenmauern, für die Gestaltung des Hausinneren, namentlich der Feuerstätten, und für die Bauart der Dächer. Freilich wurden noch in anderer Hinsicht Anforderungen an die Bauweise der einzelnen Häuser gestellt; so z. B. gab es Normen über die Richtung der Häuser zur Straße, über die Anpassung an die umgebenden Bauten und über ähnliche Fragen. Weil alle diese Vorschriften in irgendeiner Beziehung mit der Stadtplanungstätigkeit in Zusammenhang stehen, sollen sie, um Wiederholungen zu vermeiden, bei der Darstellung des Stadtplanungsrechts berücksichtigt werden.

1. Bauweise der Außenmauern

Die Bestrebungen, die Steinbauweise durchzusetzen, führten naturgemäß zu zahlreichen Verordnungen, die für den Bau der äußeren Umfassungsmauern eines Hauses die Verwendung von Stein zur Pflicht machten. Denn im 17. und 18. Jahrhundert waren in Franken, namentlich auf dem Lande, noch zahlreiche Gebäude mit Außenwänden aus Holzbohlen, mit sog. Schrotwänden, versehen⁶⁾).

Allen Gegenmaßnahmen zum Trotz kam es noch gegen Ende des 18. Jahrhunderts vor, daß neue Gebäude auf dem Lande mit hölzernen Außenwänden errichtet wurden⁷⁾). Daneben war die Bauweise mit Riegel-

³⁾ vgl. v. Bezold, a. a. O., S. 149. — Scherzer, a. a. O., S. 198.

⁴⁾ vgl. Wackernagel, Martin, Die Baukunst des 17. und 18. Jahrhunderts in den germanischen Ländern, Berlin-Neubabelsberg 1915, S. 109 f., 189.

⁵⁾ vgl. Justi, a. a. O., S. 53.

⁶⁾ StAB Collectanea Thomasiana Bd. 68, S. 769 Wald-Ordnung v. 1575. — StAB C 9 VIII Nr. 28 780 Reskript Markgraf Christian Ernsts v. 9. 3. 1698. — Bericht des Amtsmanns von Pegnitz v. 4. 5. 1698. — StAB C 7 VIII Nr. 3003 Nr. Schreiben der Bürgerschaft von Münchberg v. 22. 6. 1749. — vgl. auch Helm, a. a. O., S. 31.

⁷⁾ StAB C 7 VIII Nr. 3006 Verordn. v. 28. 1. 1791. — C 7,1 Nr. 14 Verordn. von 2. 4. 1796.

wänden — das sind Wände aus Holzfachwerk, die durch Backsteine ausgefüllt sind — sehr verbreitet. Die Anordnungen, die das Ziel verfolgten, die Holzbauweise durch die Steinbauweise zu ersetzen, konnten freilich nicht so weit gehen, daß sie die sofortige Umwandlung bereits stehender Gebäude in Steinbauten verlangten. Zwar soll nach der in den Jahren 1563 bis 1573 durchgeführten Waldbesichtigung die Abschaffung der Holzbauten angeordnet worden sein⁸⁾. An ein Abreißen dieser Häuser kann man aber damals nicht gedacht haben. Denn die wenig später erlassene Wald-Ordnung für das Fürstentum Ansbach⁹⁾ und die Richtlinien für den Wiederaufbau der im Jahre 1621 abgebrannten Stadt Bayreuth lassen deutlich erkennen¹⁰⁾, daß die Pflicht, steinerne Häuser zu bauen, nur im Fall eines Neubaus eintreten sollte. Das Verlangen, bereits stehende Häuser in Steinbauten umzuwandeln, wurde lediglich einmal — allerdings in nicht sehr entschiedener Form — in einer Verordnung aus der Mitte des 18. Jahrhunderts erhoben, als der Ansbacher Markgraf Carl Wilhelm Friedrich anordnete, daß die in der Altstadt von Schwabach stehenden Häuser mit hölzernen Wänden „nach und nach abgethan“ werden müßten¹¹⁾. Außer in den genannten Zeugnissen aus dem Beginn des 17. Jahrhunderts wurde in fast allen bis gegen Ende des 18. Jahrhunderts im Bayreuther Fürstentum erlassenen Feuerordnungen in etwa gleichlautenden Formulierungen vorgeschrieben, daß neue Häuser „steinerne Stühle oder Vierungen aus dem Grunde“ und „steinerne Feurgiebel“ erhalten müßten¹²⁾. Die Bayreuther Feuerordnung aus dem Jahre 1732 dehnte das Gebot, steinerne Vierungen und Feurgiebel zu errichten, ausdrücklich auf alle Gebäude aus, „sie seien auch so gering als sie wollen“, versah das Gebot mit einer Strafdrohung und kündigte das Abreißen der Neubauten an, die diesen Anforderungen nicht entsprächen¹³⁾. Unter steinernen Stühlen oder Vierungen hat man die vier Außenmauern eines Hauses verstanden¹⁴⁾; Feurgiebel war lediglich eine andere Bezeichnung für Giebel.

Zweifel könnten darüber entstehen, welcher Art die Steine sein sollten, die für die Außenmauern und Giebel zu verwenden waren. Im allgemeinen hat man dabei an Sandstein gedacht. Verschiedentlich wurde in jenen

⁸⁾ v. Lang, Carl Heinrich, Neure Geschichte des Fürstenthums Bayreuth, 3. Theil, Nürnberg 1811, S. 226.

⁹⁾ Real-Index, S. 51.

¹⁰⁾ HistV Ofr. B 25 Instruktion v. 18. 7. 1621.

¹¹⁾ v. Falckenstein, Johann Heinrich, Chronicon Saubacense, 2. Aufl., Schwabach 1756, S. 130.

¹²⁾ Corp. Const. II, 2. Bd., S. 485, Feuerordn. für Kulmbach, 1645. — S. 609 Feuerordn. für Neustadt a. d. Aisch, o. J. — StdBt I, 23 Feuerordn. für Bayreuth, 1651. — StdER Urk. Feuerordn. für Bayreuth, 1782. — StAB C 7,1 Nr. 94 Feuerordn. für Bayreuth, 1782.

¹³⁾ Corp. Const. II, 2. Bd. S. 436.

¹⁴⁾ vgl. Grimm, Jacob, u. Grimm, Wilhelm, Deutsches Wörterbuch, 16 Bde., Leipzig 1854 ff., Bd. 12,2. Abt., Sp. 342. Bd. 10,4. Abt., Sp. 342.

Feuerordnungen ausdrücklich die Verwendung von „Quaterstein“ für die Errichtung der Vierungen und Feuergiebel verlangt¹⁵⁾).

Gelegentlich hat man das bei der Errichtung der Außenmauern vorgeschriebene Bauen mit Stein als „massive“ Bauweise bezeichnet¹⁶⁾. Daß man mit den Anordnungen, die steinerne Vierungen und Feuergiebel zur Pflicht machten, nicht auch Mauern aus Backsteinen zulassen wollte, geht aber noch deutlicher daraus hervor, daß vielfach gleichzeitig mit jenen Bestimmungen über die Außenmauern auch über die Bauweise der Wände innerhalb des Hauses Vorschriften ergingen, in denen für diese Innenwände die Verwendung von Backsteinen ausdrücklich gebilligt wurde¹⁷⁾. Dagegen wurde verschiedentlich ausdrücklich verboten, in die Mauern der Vierungen und des Giebels irgendwelche Bestandteile aus Holz mit einzubauen¹⁸⁾. Durch dieses Verbot war eine Außenmauer aus Backstein als unzulässig erklärt. Denn für die Errichtung einer Backsteinmauer war damals, als Eisenträger noch nicht gebräuchlich waren, das Einbauen von Holzbalken unerlässlich.

Im 17. und 18. Jahrhundert sind allerdings trotz der genannten Materialvorschriften in den Städten des Bayreuther Fürstentums auch häufig Bauwerke mit Außenwänden aus Fachwerk und Backsteinen errichtet worden. Auf dem Lande war die Bauweise mit Fachwerk die Regel¹⁹⁾. Markgraf Christian Ernst hat sogar ausdrücklich gutgeheißen, daß die Häuser Riegelwände als Außenmauern erhielten. Denn es ging zunächst darum, die Errichtung von Häusern mit Schrotwänden zu unterbinden²⁰⁾, die noch durch die Waldordnung des Markgraf Georg Friedrich aus dem Jahre 1575 für die ärmeren Landstriche für zulässig erklärt worden war, sofern die Häuser nur einen steinernen Sockel erhielten²¹⁾.

Gegenüber den Anforderungen, die man in den Städten des obergebirgischen Fürstentums im Hinblick auf die Steinbauweise machte, erscheinen die Vorschriften für die Stadt Ansbach als gemäßigt. Nach der Feuerordnung von 1715 galt es zwar ebenfalls als wünschenswert, sämtliche Außenmauern eines Hauses aus Stein zu errichten. Aber nur für die Vorderseite wurde die Verwendung von Stein als Baumaterial strikt verlangt²²⁾. Noch die Feuerordnung für Ansbach aus dem Jahre 1760, die zwar grundsätzlich für

¹⁵⁾ Corp. Const. II, 2. Bd., S. 436, Feuerordn. für Bayreuth, 1732. — StAB C 7,1 Nr. 94 Feuerordn. für Bayreuth, 1782. — vgl. auch StdBT VII,82 Rathausprotokoll v. 30. 1. 1737.

¹⁶⁾ StAB C 7 VIII Nr. 3113 Akten v. 8. 4. u. 23. 4. 1750. — C 9 VIa, Nr. 10 705 Akten v. 8. 8., 1. 9. u. 10. 9. 1763.

¹⁷⁾ Corp. Const. II, 2. Bd. Feuerordn. für Kulmbach, 1645. — StdBT I 23 Feuerordn. für Bayreuth, 1651. — StdER Urk. Feuerordn. für Bayreuth, 1672.

¹⁸⁾ Corp. Const. II, 2. Bd., S. 485 Feuerordn. für Kulmbach, 1675 — S. 436 Feuerordn. für Bayreuth, 1732. — StdBT I 23 Feuerordn. für Bayreuth, 1651.

¹⁹⁾ vgl. Rühl, Eduard, Kulturkunde des Regnitztales, Bamberg 1932, S. 70 ff. — Scherzer, a. a. O., S. 194 ff.

²⁰⁾ StAB C 9 VIII Nr. 28 780 Reskript v. 9. 3. 1698.

²¹⁾ StAB C 18,1 Coll. Thom. Bd. 68, S. 769.

²²⁾ StAB C 7,1 Nr. 94.

die gesamte Vierung Stein als Baumaterial vorschrieb, hielt es im Falle der Armut des Bauherrn für ausreichend, wenn die zur Straße weisende Mauer ganz aus Stein errichtet wurde²³). Die Sonderbehandlung, die man in Ansbach in dieser Hinsicht der Gestaltung der Fassade des Hauses zukommen ließ, geht möglicherweise auf einen Einfluß des Nürnberger Baurechts zurück, das ebenfalls die vorderen Hausmauern hinsichtlich des Baumaterials besonderen Bestimmungen unterworfen hatte²⁴). Es ist aber zu beachten, daß jene Vorschrift auch den Postulaten der Barockarchitektur entsprach, für die es kennzeichnend war, daß sie die Fassade des Hauses — oft auf Kosten der übrigen Bauteile — bevorzugte²⁵). Es liegt daher die Annahme nahe, daß auch das in Ansbach deutlich erkennbare Bestreben, die Bürgerhäuser den stilistischen Anforderungen der Zeit anzupassen, für die Sondervorschriften hinsichtlich der Fassaden ursächlich gewesen ist. Denn in Ansbach hat man auch in baurechtlichen Vorschriften anderer Art der Gestaltung der Häuserfronten eine erhöhte Aufmerksamkeit geschenkt. Als man die Genehmigungspflicht für Reparaturarbeiten einschärfte, hat man besonders hervorgehoben, daß zur Vermeidung von „Deformité“ vornehmlich alle Veränderungen an den Fassaden der Genehmigungspflicht unterworfen seien²⁶). Allein aus Ansbach ist ein Baugnadensversprechen überliefert, das lediglich für die Verbesserung der Häuserfassaden besondere Vergünstigungen vorsah²⁷).

Neben den Geboten, die grundsätzlich die Verwendung von Stein für die Außenmauern vorschrieben, sind noch zahlreiche Verordnungen ergangen, die festlegten, bis zu welcher Höhe die Mauern aus Stein gebaut werden mußten. Schon daran zeigt sich, daß sich das Ziel, die Steinbauweise durchzusetzen, nicht ohne Schwierigkeiten verwirklichen ließ. Denn an sich wäre es überflüssig gewesen, neben dem Gebot, die gesamten Außenmauern einschließlich der Giebel mit Stein zu erbauen, noch besondere Vorschriften über das Material der einzelnen Stockwerke zu erlassen. Tatsächlich wurde auch in manchen Vorschriften in Übereinstimmung mit jenem generellen Gebot ausdrücklich verlangt, auch für die oberen Stockwerke Massivstein zu verwenden. So sollten bereits zu Beginn des 17. Jahrhunderts nach der Waldordnung des Fürstentums Ansbach „alle Gebäude, so von neuem aufgeführt werden . . . mit Steinwerk unter das Dach, da man dieselben wohl haben kann, an Vierungen und Giebeln . . . aufgeführt werden“²⁸). Auch in Hof suchte man bereits vor dem Dreißigjährigen Krieg die Steinbauweise

²³) Real-Index, S. 54.

²⁴) vgl. Urschlechter, Andreas, Das Baurecht der Stadt Nürnberg, Jur. Diss. Erlangen 1940, S. 16.

²⁵) vgl. Göbel, a. a. O., S. 41.

²⁶) StdAN AM 402 Rathausakt v. 10.12. 1722. — AM 401 Hofratscanczley-Bescheid v. 1. 10. 1718. — AM 402 Hofratscanczley-Bescheid v. 5. 8. 1719.

²⁷) StAN 116 Tit. 24 Nr. 42 a Ausschreiben Markgraf Carl Wilhelm Friedrichs v. 31. 3. 1731.

²⁸) Real-Index S. 51.

für die volle Höhe des Hauses durchzusetzen²⁹⁾. Aber nach über hundert Jahren ist es offensichtlich noch weithin der Brauch gewesen, lediglich den Sockel oder das untere Stockwerk aus Stein zu errichten, für das Obergeschoß dagegen Holz zu verwenden. Eine Ansbacher Verordnung beschränkte sich noch im Jahre 1716 darauf, allein für die „Füße“ des Hauses die Verwendung von Stein zu verlangen³⁰⁾. Zwei Jahre später wurde dann allerdings für sämtliche Stockwerke Steinbauweise vorgeschrieben³¹⁾; aber es galt gleichzeitig die in der Feuerordnung von 1715 enthaltene Beschränkung, wonach Steinmaterial nur bei den Fassaden unbedingt nötig war³²⁾. Noch nach der Feuerordnung von 1760 sollte es in besonderen Armutsfällen genügen, wenn allein das untere Stockwerk aus Steinmauern aufgeführt wurde³³⁾. Bei dem staatlich geförderten Ausbau der Stadt Schwabach wurden durch das Baugnadenversprechen des Jahres 1754 zwar die Häuser, deren Mauern bis unter das Dach aus Quadersteinen gebildet waren, bevorzugt. Aber auch für solche Häuser, bei denen nur im unteren Stock Quadersteine, in den oberen Stockwerken jedoch Backsteine verwendet wurden, waren Vergünstigungen ausgesetzt³⁴⁾.

Auch im Bayreuthischen mußten Abstriche von dem Ziel gemacht werden, nur Häuser zuzulassen, deren Außenmauern bis unter das Dach aus Stein erbaut waren. Dort war noch die Waldordnung aus dem Jahre 1575 in Gebrauch, die sich damit begnügte, zu verlangen, daß „die Unterthanen in Städten, Flecken und Dörfern, die neue Gebäu vorhaben, wo es Kalchs oder Leimens halber sein kann, auf wenigsten den untheren gathen oder Stock mauern“³⁵⁾. Eine Verordnung aus dem Jahre 1680 stellte die gleichen Anforderungen³⁶⁾. Während einzelne Bestimmungen, die vornehmlich für Gebäude auf dem Lande berechnet waren, lediglich steinerne Sockel von 3 bis 4 Fuß Höhe vorschrieben³⁷⁾, hat sich die Praxis der Bauverwaltung in der Stadt Bayreuth zu Anfang des 18. Jahrhunderts an eine Verordnung aus dem Jahre 1698 gehalten, die für das untere Stockwerk Sandstein-, für das obere Stockwerk Riegelwände verlangte³⁸⁾. Nach einer Aufzeichnung der städtischen Privilegien aus dem 18. Jahrhundert sollte die Gewährung

²⁹⁾ StdHOF Allg. Verordnungen, Freyheits-Brieff v. 1610

³⁰⁾ Real-Index S. 52 Verordnung v. 26. 8. 1716.

³¹⁾ STAN 116 Tit. 24 Nr. 18 Verordn. v. 14. 5. 1718.

³²⁾ Vielleicht ist der Widerspruch zwischen der Feuerordnung und der Verordnung v. 14. 5. 1718 auch damit zu erklären, daß diese Verordnung nur im Rahmen des Baugnadenwesens galt, so daß die ausschließliche Verwendung von Stein nur eine besondere Bedingung für die Gewährung von Unterstützungen darstellte.

³⁴⁾ v. Falckenstein, a. a. O., S. 121.

³³⁾ Real-Index, S. 54.

³⁵⁾ StAB C 18,1 Coll. Thom. Bd. 68, S. 795.

³⁶⁾ StAB C 9 VII Nr. 14 003 Verordn. v. 12. 3. 1680.

³⁷⁾ StAB C 9 VI Nr. 14 002 Waldordn. von 1748. — Waldordn. für Markt-Bergel von 1758. — Waldordn. für Burgbernheim von 1758.

³⁸⁾ HistV Ofr B 6 Schreiben Markgraf Christian Ernsts an Bürgermeister u. Rath v. Bayreuth v. 28. 8. 1705. — Schreiben des C. W. v. 21. 10. 1705.

von Bauholz aus herrschaftlichen Beständen lediglich von der Voraussetzung abhängig sein, daß das untere Stockwerk aus Stein gefertigt wurde³⁹⁾.

Ähnliche Regelungen galten für Neustadt a. d. Aisch und Wunsiedel⁴⁰⁾. Nach dem Stadtbrand in Wunsiedel im Jahre 1731 hat bei den Planungen für den Wiederaufbau die Frage, bis zu welcher Höhe die Häuser Steinmauern erhalten sollten, mancherlei Erörterungen veranlaßt. In einer Stellungnahme von unbekannter Seite wurde es für ausreichend gehalten, wenn die Häuser mit einem drei Schuh hohen Sockel aus Stein versehen würden⁴¹⁾. Nach einem Gutachten des Amtshauptmannes und des Rats sollte die Verwendung von Quaderstein lediglich für das untere Stockwerk vorgeschrieben werden⁴²⁾. Markgraf Georg Friedrich Carl wollte jedoch die Gelegenheit, daß die Stadt neu aufgebaut werden mußte, ausnützen, um die Steinbauweise für die gesamte Höhe der Außenmauern einzuführen⁴³⁾. In kleineren Ortschaften hat man sich mit bescheideneren Anforderungen begnügt. Als die Ortschaft Weidenburg im Jahre 1750 und der Marktflecken Rehau im Jahre 1763 nach Brandkatastrophen wieder aufgebaut werden mußten, war beide Male nur hinsichtlich der unteren Stockwerke von einer Massivbauweise die Rede⁴⁴⁾.

In den Vorschlägen, die Oberbergrat Freudel um das Jahr 1800 für den Entwurf eines Baureglements machte, war nicht vorgesehen, daß allein völlig aus Stein errichtete Gebäude geduldet werden sollten. Unerläßliche Bedingung sollte es nur sein, daß die Fachwerkbauten ausschließlich aus Steinen bestehende Sockel erhielten. Freudel empfahl, als allgemeine Regel vorzuschreiben, daß bei einem Bau überall da, wo Quader-, Bruch- oder Backsteine verwendet werden könnten, kein Holz eingebaut werden dürfte⁴⁵⁾.

Das Gebot der Steinbauweise galt grundsätzlich auch für Nebengebäude aller Art. Es ist nirgends ausdrücklich auf Wohnhäuser beschränkt worden. Denn die Gesichtspunkte der Feuergefährlichkeit und der Holzknappheit waren auch in Hinblick auf die Bauweise der Nebengebäude akut. Freilich war es naheliegend, bei der Errichtung von Wohngebäuden größere Sorgfalt walten zu lassen als beim Bau von Ställen, Scheunen und Geräteschuppen⁴⁶⁾. Deshalb sah sich die Obrigkeit verschiedentlich veranlaßt zu

³⁹⁾ StAB C 18,1 Collectanea Sauerweiniana fasc. 22 II. Theil, 2. Kap.

⁴⁰⁾ Schnitzer, Matthias Salomon, Chronik der Stadt Neustadt a. d. Aisch, hg. v. Fritz Schmidt, Neustadt a. d. Aisch 1938, S. 35. Corp. Const. II, 2. Bd., S. 562 Privilegien der Stadt Wunsiedel v. 1714, § 39.

⁴¹⁾ StdWUN XXVI, 143 Avertissement, die Häuser, welche vor jezo . . . wieder könnten erbauet werden, betr.

⁴²⁾ StdWUN XXVI, 145 Untertänigster unzielsetzlicher Vorschlag . . . v. 23. 1. 1732.

⁴³⁾ StdWUN XXVI, 7 Baureglement v. 8. 5. 1732.

⁴⁴⁾ StAB C 7 VIII Nr. 3113. — C 9 VI 4a Nr. 10 705.

⁴⁵⁾ StAB C 7 VIII Nr. 3009 p. 129 ff.

⁴⁶⁾ StAB C 7,1 Nr. 94 Feuerordn. f. Bayreuth, 1732 — StdHOF Ratsbibliothek A 287/1 Höfer Intelligenzblatt 1783 Nr. 14, Verordn. v. 19. 6. 1783.

betonen, daß hinsichtlich des Baumaterials derartige Gebäude den Wohngebäuden gleichgestellt und daher aus massiven Steinen zu errichten seien⁴⁷⁾. Die Notwendigkeit, die Ställe aus Stein zu errichten, wurde gelegentlich besonders hervorgehoben⁴⁸⁾. Das Gebot, auch für den Bau der Scheunen Stein zu verwenden, hat in den Orten an Dringlichkeit verloren, in denen die Scheunen aus dem Stadtkern in das Gebiet vor die Stadtmauern verwiesen worden sind⁴⁹⁾.

2. Bauweise des Hausinneren

Die Beweggründe, die hinter den Vorschriften standen, die über die innere Ausgestaltung der Häuser gemacht wurden, lassen sich leichter erfassen. Ästhetische Gesichtspunkte scheiden hier, weil es sich nicht um von außen sichtbare Teile des Hauses handelte, von vornherein aus. Auch das Bestreben nach sparsamer Verwendung von Bauholz kommt weniger in Betracht. Denn durch die Art und Weise der Inneneinrichtung eines Hauses wird der Holzverbrauch weit weniger beeinflußt als durch die Bauweise der Außenmauern und des Daches. Zwar wurde, wie erwähnt, manchmal aus wirtschaftlichen Gründen auf die innere Gestaltung des Hauses Einfluß genommen, um die Rentabilität des Bauwerkes sicherzustellen. Eine derartige Bevormundung drückte sich aber kaum in generellen Normen aus, sondern geschah durch Beratung im Einzelfall, so daß nicht feststellbar ist, welche Anforderungen im Interesse der Rentabilität an die Bauweise gestellt wurden. Der einzige klar erkennbare Gesichtspunkt für die Vorschriften über die innere Einrichtung der Häuser ist daher die Sorge um die Feuersicherheit. Es bestand somit kein Interesse, Vorschriften über die Bauweise des gesamten Hausinneren zu erlassen. Die Regelungen beschränkten sich vielmehr auf die Punkte, die vom Standpunkt der Feuerpolizei bedeutsam waren.

a) Innenwände

Auch hinsichtlich der Scheidewände im Innern des Hauses wurden Materialvorschriften gemacht. Grundsätzlich wurde auch für diese Wände die Verwendung von Stein als Baumaterial verlangt, wobei allerdings zwischen Sandstein und Backstein freie Wahl gelassen wurde. Diese Zwischenwände durften Riegelwände sein; d. h. also, es durften Holzbalken zum Stützen eingemauert werden⁵⁰⁾. Dem Gebot, steinerne Innenwände zu errichten,

⁴⁷⁾ StAB C 7,1 Nr. 94 Feuerordn. für Bayreuth, 1732 — StdHOF Ratsbibliothek A 287/1 Höfer Intelligenzblatt 1783 Nr. Verordn. v. 19. 6. 1783.

⁴⁸⁾ HistV Ofr. B 25 Instruktion v. 18. 7. 1621. — Std WUN XXVI, 7 Baureglement v. 8. 5. 1732.

⁴⁹⁾ s. u. S. 138 f.

⁵⁰⁾ Corp. Const. II, 2. Bd., S. 485, Feuerordn. für Kulmbach, 1645. — S. 609 Feuerordn. für Neustadt a. d. Aisch, o. J. — StdBT I 23 Feuerordn. für Bayreuth, 1651. — StdER Feuerordn. für Bayreuth, 1672 u. öft.

entsprach das Verbot, die Innenwände „mit Kleibwerk von Stroh und Laimen auszuflechten“. Damit ist die damals üblichste Bauart der Innenwände verboten worden. Sie bestand darin, daß die von den hölzernen Riegelwänden gebildeten Zwischenräume durch mit Stroh umwickelte Holzlatten oder durch Flechtwerk von Stroh ausgefüllt und die auf diese Weise geschlossenen Wände durch einen Lehmewurf verblendet wurden⁵¹⁾. Das „Klaiben“ galt als minderwertige Bauweise; es bezeichnete den Gegensatz zum Mauern mit Stein⁵²⁾.

Für die aus Backstein errichteten Riegelwände wurde öfters eine Verblendung mit einem Lehmewurf ausdrücklich geboten; auf diese Weise sollten die Holzbalken in den Wänden vor Entzündung geschützt werden⁵³⁾.

b) Räume mit Feuerstätten

Von besonderem Interesse für die Feuerpolizei war die Bauweise der Räume, in denen Feuerstätten unterhalten worden sind. Das waren in den normalen Bürger- und Bauernhäusern in erster Linie die Küchen. Nach der damaligen Bautechnik wurde die sicherste Verwahrung der Küchen dadurch gewährleistet, daß man den ganzen Raum mit einem Gewölbe versah. Denn die Wölbung war vor der Erfindung der Massivdecken die einzige sichere Methode, um die Decken feuerfest zu machen⁵⁴⁾. Deswegen hat man teilweise schon zu Anfang des 17. Jahrhunderts gewölbte Decken für das gesamte untere Stockwerk vorgeschrieben⁵⁵⁾. Aber auch in dieser Frage sind, ähnlich wie in der Frage des Baumaterials der Außenmauern, die anfänglich sehr strengen Anforderungen später ermäßigt worden. Nach dem Dreißigjährigen Krieg hat man die Wölbung nur noch für solche Räume verlangt, in denen eine Feuerstätte unterhalten wurde. Die meisten Feuerordnungen schrieben vor: „...in den Küchen als andern Orten..., darinnen man pflaget Feuer zu halten, soll alles Holzwerk... abgeschafft, und hingegen mit Gewölben und Gemäuern, so viel möglich, wohl verwahret... werden“⁵⁶⁾. Lediglich die Feuerordnung der Stadt Hof von 1670 verlangte, allerdings nur von vermögenden Bürgern, die Wölbung des gesamten unteren Stockwerks⁵⁷⁾. Die späteren Hofer Feuerordnungen begnügten sich dann ebenfalls damit, allein für „Feuer-Stätte,

⁵¹⁾ vgl. Wasmuth, Ernst, Lexikon der Baukunst, 5 Bde., Berlin 1929 ff., 2. Bd., S. 486.

⁵²⁾ Grimm, V. Bd., Sp. 1066 f.

⁵³⁾ StdER Rathsprötokolle 2 B 3, Prot. V. 28. 3. 1713. — StAN 114,789 Ansbacher Rathausakt v. 30. 3. 1789.

⁵⁴⁾ Wasmuth, Ernst, a. a. O., 2. Bd., S. 631.

⁵⁵⁾ StdHOF Allg. Verordnungen Vol. I Freyheits-Brief von 1610. — HistV Ofr. B 25 Instruktion v. 18. 7. 1621.

⁵⁶⁾ Corp. Const. II, 2. Bd., S. 483 Feuerordn. für Kulmbach, 1645. — ganz ähnl. Corp. Const. II, 2. Bd., S. 605 Feuerordn. für Neustadt a. d. Aisch, o. J. — StdBT I 23 Feuerordn. für Bayreuth, 1651. — StdER Urkunden Feuerordn. für Bayreuth, 1762; Feuerordn. für Erlangen, 1711.

⁵⁷⁾ StdHOF Ratsbibliothek A 236.

Küchen und Camine“ „Gewölbwerck“ vorzuschreiben⁵⁸⁾. In der Verwaltungspraxis wurde das Gebot, die Küchen zu wölben, im allgemeinen ernst genommen⁵⁹⁾.

Neben das positive Gebot, die Küchen zu wölben, trat, wie das angeführte Zitat zeigt, das Verbot, irgendwelche hölzernen Bestandteile beim Bau der Küchen zu verwenden. Auch in anderen Vorschriften kam die Sorge um die feuersichere Bauweise der nächsten Umgebung von Herd und anderen Feuerstätten zum Ausdruck. In Erlangen und Schwabach wurde besonders darauf geachtet, daß die Küchen „gepflastert“ wurden⁶⁰⁾. Dabei sollte der Begriff „pflastern“ wahrscheinlich einfach die Bauweise mit Mörtel und Stein bezeichnen⁶¹⁾. Möglicherweise war aber auch an ein Belegen der Fußböden mit Steinen gedacht⁶²⁾. Eine gesetzliche Grundlage für dieses Gebot ist nicht bezeugt. Die Wände der Küche durften außer Holz keinerlei „Blendwerck von Leimen und Stroh“ enthalten⁶³⁾. Später wurden auch „Blendwercke von Ziegel oder Leimen“ verboten⁶⁴⁾. Beim Setzen der Herde mußte darauf geachtet werden, daß sie nicht „Orte, wo einige Feuersgefahr zu besorgen“ war, zu stehen kamen⁶⁵⁾. In Wunsiedel wurden Handwerker, die Herde oder andere Feuerstätten an „Blend-Wände oder nicht tüchtige Mauern“ anlegten, mit Geld- und Leibesstrafen bedroht⁶⁶⁾.

Die Bauweise der Herde selbst war weniger reglementiert, weil man sich auf die fachmännische Ausführung durch die Handwerker verlassen hat. Man konnte sich damit begnügen, für die Errichtung der Herde die Zuziehung von sachverständigen Handwerkern oder Beamten der Bauverwaltung zu verlangen⁶⁷⁾. In einer späteren Feuerordnung wurde vorgeschrieben, daß die Herde „mit gut gebrannten und gelegten, nicht aber mit aufgesetzten Backsteinen“ herzustellen seien⁶⁸⁾. Viel stärker wurde von der Obrigkeit darauf geachtet, daß die Feuerstätten in gutem Zustand erhalten wurden. Zu diesem Zwecke diente in erster Linie die Einrichtung der „Feuerschau“, einer regelmäßigen Besichtigung der Feuerstätten durch Abgeordnete der Stadtoberkeit und sachverständige Handwerker⁶⁹⁾.

⁵⁸⁾ StdHOF Allg. Verordn., Feuerordn. v. 1708 und 1720. — Corp. Const. II, 2. Bd., S. 523.

⁵⁹⁾ StdBT VII,82 Rathausakt v. 8. 2. 1737 u. öft.

⁶⁰⁾ StdER Rathsprakolle 1 B 1 Prot. v. 8. 7., 8. 10. 1707, 15. 8., 15. 12. 1708, 13. 2. 1709, 19. 10. 1709, 22. 5. 1710. — 1 B 2 Prot. v. 11. 5. 1714. — StdSC Untergangs-Protokolle 1. Bd. Prot. v. 8. 8. 1739 u. öft.

⁶¹⁾ Grimm, a. a. O., 9. Bd., Sp. 1727.

⁶²⁾ Die Pflicht, die Küchenfußböden aus Stein herzustellen, sollte in das gegen Ende des 18. Jahrhunderts geplante Baureglement aufgenommen werden (StAB C 7 VIII Nr. 3009 p. 129).

⁶³⁾ StdHOF Allg. Verordn., Feuerordn. für Hof, 1708.

⁶⁴⁾ Corp. Const. II, 2. Bd., S. 542 Feuerordn. für Hof, 1737.

⁶⁵⁾ StdER Urkunden, Feuerordn. für Erlangen, 1711.

⁶⁶⁾ Corp. Const. II, 2. Bd., S. 578.

⁶⁷⁾ StdBT VII,84 Rathausakt v. v. 28. 3. 1738. — StdSC Untergangs-Protokolle 1. Bd. Prot. v. 20. 5. 1716.

⁶⁸⁾ StAB C 7 VII 1 Nr. 94 Feuerordn. für Bayreuth, 1782.

⁶⁹⁾ Corp. Const. II, 1. Bd., S. 633 f. Policy-Ord. v. 1672. — vgl. u., Cap. V.

Was für die Bauweise der Umgebung der Herdstätten galt, war auch bei allen anderen Feuerstellen, wie Waschkesseln, Badeöfen, Brantweinkesseln und Malzdarren, zu beachten⁷⁰⁾. Die Malzdarren haben die besondere Aufmerksamkeit der Obrigkeit gefunden. Vor allem suchte man die hölzernen Darren abzuschaffen. In Bayreuth wurde im Jahr 1621 die Anweisung gegeben, daß auf des Rats Kosten ein Modell einer Malzdarre aus Steinen mit einem darüber befindlichen Gewölbe angefertigt werde⁷¹⁾. Später wurde es nicht mehr unbedingt zur Pflicht gemacht, über den Darren Gewölbe anzulegen. Es erschien auch ausreichend, die Darren „über sich gekleibet machen zu lassen“⁷²⁾. Es war also lediglich verboten, die Darren unterhalb von völlig frei liegenden Holzdecken anzulegen.

c) Backöfen

Auch mit den Backöfen beschäftigten sich zahlreiche obrigkeitliche Anordnungen. Dabei ging es sowohl um die Bauweise als auch um die Lokalisierung der Backöfen und schließlich um die Frage, ob private Backöfen überhaupt zulässig sein sollen.

Bei den Vorschriften über die Bauweise spielte neben dem Gebot, die Backöfen feuerfest zu bauen und in gutem Zustand zu halten, die Wölbung der Backöfen eine große Rolle. Die Polizeiverordnungen und die meisten Feuerordnungen verboten es den gewerbsmäßig tätigen Bäckern, zu backen, solange sie nicht die Decke des eigentlichen Backraums über dem Herd und die Decke des Raumes vor dem Herde mit einem Gewölbe versehen hatten⁷³⁾.

In dieser Vorschrift ist zwar eigentlich nur ein Backverbot, aber keine baurechtliche Verpflichtung ausgesprochen. Weil die Bäcker aber auf ihre Backöfen angewiesen waren, ist die Vorschrift praktisch eine baurechtliche Norm. Bemerkenswerterweise traf die Pflicht, die Backöfen zu wölben, nur die gewerbsmäßigen Bäcker. Erst in der Feuerordnung des Ansbacher Fürstentums von 1760 wurde für Backöfen aller Art ein Gewölbe vorgeschrieben⁷⁴⁾. Hinsichtlich der Privatbacköfen, die im 18. Jahrhundert

⁷⁰⁾ StdER Urkunden, Feuerordn. für Erlangen v. 1711. — StAB C 7,1 Nr. 94 Feuerordn. für Bayreuth, 1782.

⁷¹⁾ HistV Ofr. B 25 Instruktion v. 18. 7. 1621.

⁷²⁾ Corp. Const. II, 1. Bd., S. 634, Policey-Ordn. v. 1672. — S. 735 Policey-Ordn. v. 1746.

⁷³⁾ Corp. Const. II, 1. Bd., S. 634, Policey-Ordn. v. 1672: „Als dann auch den Becken zu backen nicht soll nachgesehen werden, wo sie nicht über und vor den Backöfen es wölben lassen“. — ebenso Corp. Const. II, 1. Bd., S. 735, Policey-Ordn. v. 1746. — Corp. Const. II, 2. Bd., S. 484 Feuerordn. für Kulmbach, 1645. — S. 608 Feuerordn. für Neustadt a. d. Aisch, o. J. — StdBT I 23 Feuerordn. für Bayreuth, 1651. — StdER Urkunden Feuerordn. für Beuyreuth, 1672. — Corp. Const. II, 2. Bd., S. 435 Feuerordn. für Bayreuth, 1732. — StAB C 7 VIII Nr. 94 Feuerordn. für das Fürstentum Ansbach, 1715.

⁷⁴⁾ StAB C 7 VIII Nr. 94.

noch weit verbreitet waren⁷⁵⁾, hat man sich wahrscheinlich deshalb mit weniger weitgehenden feuerpolizeilichen Anforderungen begnügt, weil sie weit seltener benutzt wurden als die Backöfen der Bäcker.

Die wesentlichste Vorschrift für die Privatbacköfen betraf deren Lokalisierung. In den bayreuthischen Polizei- und Feuerordnungen hieß es regelmäßig: „Sonsten aber sollen andere Back-Öfen nicht oben in den Häusern, oder an die Ställe und Scheuern, oder da Heu und Stroh verwahrt liegt, sondern an solchen Orten, da das Feuer keinen Schaden tun kann, gesetzt werden“⁷⁶⁾.

Die Ansbacher Feuerordnung von 1715 ging einen Schritt weiter, indem sie es überhaupt untersagte, die Backöfen unter dem gleichen Dache wie die Wohngebäude zu haben⁷⁷⁾. Im Bayreuther Fürstentum ist im Jahre 1730 eine Verordnung gleichen Inhalts ergangen⁷⁸⁾, die aber in die Feuerordnungen keinen Eingang gefunden hat.

In der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts wurden im Ansbachischen Fürstentum verschiedene Versuche unternommen, die einzelnen Gemeinden zum Einrichten öffentlicher Backöfen zu bewegen, um die Privatbacköfen überflüssig zu machen⁷⁹⁾. Grund war nicht nur die Feuersgefahr, die von den Privatbacköfen ausging, sondern vor allem der hohe Brennholzverbrauch, der durch das Heizen der zahlreichen Privatbacköfen entstand⁸⁰⁾. Dieses Bestreben stieß bei den Betroffenen auf erheblichen Widerstand. In erster Linie wurde geltend gemacht, daß die Privatbacköfen wesentlich praktischer seien, weil sich deren Besitzer nicht an eine öffentliche Ordnung über die Benutzung des Gemeindebackofens halten mußten und weil die Privatbacköfen auch zu anderen Zwecken, z. B. zum Dürren von Obst, verwendet werden könnten⁸¹⁾. Trotzdem wurde im Jahr 1788, „damit dieser Verordnung wenigstens nach und nach ein Genüge geschehen möge“, den Bestrebungen zum Abschaffen der Privatbacköfen durch Erlass einer baurechtlichen Norm Nachdruck verliehen. Bei Erbauung neuer Häuser sollte in Zukunft genau darauf gesehen werden, daß weitere Privatbacköfen nicht mehr errichtet würden. Der zuständige Beamte sollte in den zur Genehmigung eingereichten Bauplänen die eingezeichneten Backöfen streichen⁸²⁾.

⁷⁵⁾ StAN 114 Nr. 913.

⁷⁶⁾ s. Anm. 73.

⁷⁷⁾ StAB C 7,1 Nr. 94.

⁷⁸⁾ Corp. Const. II, 1. Bd., S. 1171 f. Reskript v. 11. 2. 1730. — StAB C 18,1 Coll. Thom. Bd. 37 Verordn. v. 28. 2. 1730.

⁷⁹⁾ Real-Index, S. 32 Verordn. v. 16. 1. 1766. — StAN 114 Nr. 913 Ausschreiben v. 3. 5. 1788 mit Hinweis auf die Ausschreiben v. 21. 6. 1746 u. 16. 1. 1766.

⁸⁰⁾ vgl. auch Helm, a. a. O., S. 159.

⁸¹⁾ StAB 114 Nr. 913 Extrakt der Amtsberichte, o. J.

⁸²⁾ StAB 114 Nr. 913 Ausschreiben vom 3. 5. 1788.

d) Schlöte

Zu den feuergefährlichen Anlagen des Hauses, denen die Obrigkeit besondere Aufmerksamkeit schenken mußte, gehörten die Schornsteine oder Schlöte. In den fränkischen Fürstentümern erschienen im 17. und 18. Jahrhundert energische Maßnahmen gerade im Hinblick auf die Bauweise der Schlöte in besonderem Maße geboten, weil die Art und Weise, wie man den Rauch abzuleiten pflegte, weit hinter den Anforderungen der Feuersicherheit zurückblieb.

Der schlimmste Mißstand in dieser Hinsicht war, daß überhaupt keine Schlöte vorhanden waren, so daß der Rauch durch behelfsmäßige Rauchlöcher abgeleitet werden mußte. Die Obrigkeit hielt es nicht für ausreichend, diese Verhältnisse allein durch bestimmte Bauvorschriften für die Neuerrichtung von Häusern zu bessern. Angesichts der besonderen Feuersicherheit erschien es notwendig, die sofortige Änderung zur Pflicht zu machen. Nachdem eine Erhebung im Fürstentum Bayreuth ergeben hatte, daß mancherorts, sogar in den Städten, bei verschiedenen Häusern die Schlöte fehlten, erging eine Verordnung, die den Hausbesitzern, deren Häuser keine Schlöte hatten, das sofortige Errichten von Schlöten aus Mauerwerk befahl⁸³⁾. Bereits einige Jahre zuvor hatten in Erlangen die städtischen Behörden durch zahlreiche Einzelanordnungen mehrere Hausbesitzer gezwungen, statt der vielfach gebräuchlichen Rauchlöcher ordentliche Schlöte anzulegen⁸⁴⁾.

Bei den Vorschriften, die die Bauweise der Schlöte regelten, standen wiederum Materialvorschriften im Vordergrund. Das Ziel war, jede Verwendung von Holz beim Bau der Schlöte zu unterbinden. Mit aller Entschiedenheit wurden deshalb die damals noch vielfach üblichen Schlöte aus Brettern bekämpft. Nachdem bereits im 17. Jahrhundert die Errichtung neuer hölzerner Schlöte verboten worden war⁸⁵⁾, drang die Obrigkeit im 18. Jahrhundert auf die sofortige Entfernung der hölzernen Schlöte. Eine Verordnung aus dem Bayreuther Fürstentum aus dem Jahre 1720 befahl das sofortige Abreißen der aus Brettern gefertigten Schlöte⁸⁶⁾. Die Ansbacher Feuerordnung von 1715 setzte eine Frist von 6 Wochen, innerhalb welcher sämtliche hölzernen Schlöte entfernt sein mußten⁸⁷⁾. Aber auch diese Anordnungen hatten, wenigstens in den Landgebieten, ihr Ziel nicht restlos erreichen können. Denn in der Ansbacher Feuerordnung von 1760 mußte den Untertanen auf dem Land abermals das sofortige Abreißen

⁸³⁾ StAB C 7,1 Nr. 94 Verordn. v. 13. 5. 1720.

⁸⁴⁾ StdER Rathsprötokolle 1 B 1 Prot. v. 8. 7., 8. 10. 1707, 4. 4., 15. 12. 1708, 22. 5., 8. 10. 1710.

⁸⁵⁾ Real-Index, S. 51 Wald-Ordn. v. 1613. — StAB C 18,1 Coll. Sauerwein. fasc. 22 II. Th. cap. 5. Bayreuther Stadtrechts-Enwurf, 1677.

⁸⁶⁾ StAB C 7,1 Nr. 94 Verordn. v. 13. 5. 1720.

⁸⁷⁾ StAB C 7,1 Nr. 94.

der noch vorhandenen hölzernen Schlöte geboten werden⁸⁸⁾. Auch eine im Bayreuther Fürstentum im Jahre 1784 durchgeführte Erhebung ergab, daß die hölzernen Schlöte auf dem Lande noch keineswegs völlig beseitigt waren⁸⁹⁾.

Häufig ergingen Verbote, die es untersagten, in die Mauern der Schlöte Holzbalken mit einzumauern. Die meisten älteren Feuerordnungen aus dem Bayreuther Fürstentum enthielten die Wendung: „... viel weniger (sollen die Bauherrn) bei Faß- und Aufführung der Schlöte Balken mit einmauern und verblenden lassen, denn leichtlich sich darinnen Funken verhalten und Unglück verursachen können“⁹⁰⁾. Die in die Schlöte eingemauerten Balken haben tatsächlich öfters einen Schlotbrand herbeigeführt⁹¹⁾.

Neben den eingemauerten Balken wurden insbesondere die hölzernen „Durchzüge“ verboten⁹²⁾. Man verstand darunter Balken, die quer durch das Innere des Schlotess durchführten oder wenigstens hineinragten und zum Aufhängen von Räucherwaren dienten. Die Verwendung von eisernen Stäben für derartige Zwecke kam damals gerade erst auf⁹³⁾.

Es gab auch zahlreiche positive Gebote hinsichtlich des beim Bau der Schlöte zu verwendenden Materials. Die Schlöte mußten mit Backsteinen errichtet werden. Dabei wurde hervorgehoben, daß die Backsteine gut ausgebrannt sein mußten⁹⁴⁾. Verschiedentlich wurde ausdrücklich angeordnet, daß die Backsteine nicht aufgesetzt werden durften, sondern gelegt werden mußten⁹⁵⁾. Diese Materialvorschriften wurden viel stärker als die Materialvorschriften für die Außenmauern als zwingende Normen behandelt. Lediglich einmal wurde es besonders armen Hausbesitzern zugebilligt, statt gemauerter Schlöte solche aus Lehm zu errichten⁹⁶⁾.

Ein wesentlicher Mangel in der damaligen Bauweise der Schlöte bestand offensichtlich darin, daß die Schlöte vielfach zu niedrig waren. In zahlreichen Verordnungen und Anordnungen für den Einzelfall wurde deshalb

⁸⁸⁾ StAB C 7,1 Nr. 94.

⁸⁹⁾ StAB C 9 VIII Nr. 28 782.

⁹⁰⁾ Corp. Const. II, 2. Bd., S. 485 Feuerordn. für Kulmbach, 1645. — StdBt I 23 Feuerordn. für Bayreuth, 1651. — StdER Feuerordn. für Bayreuth, 1672. — Corp. Const. II, 2. Bd., S. 436 Feuerordn. für Bayreuth, 1732.

⁹¹⁾ Hirsch, Johann Christoph, Fränkischer Haußhaltungs- und Wirtschafts-Calender auf das Jahr 1770, S. 16. — StAB C 7 VIII Nr. 3113 Bericht des Amtshauptmanns von Bayreuth über den Brand in Weidenberg.

⁹²⁾ StAB C 7,1 Nr. 94 Feuerordn. für das Fürstentum Ansbach v. 1715 u. 1760. — Feuerordn. für Bayreuth, 1782.

⁹³⁾ Hirsch, a. a. O., S. 16.

⁹⁴⁾ Real-Index, S. 51 Waldordn. v. 1613. — StAB C 18,1 Coll. Sauerwein, fasc. 22 II. Th. cap. 5 Bayreuther Stadtrechts-Entwurf, 1677. — StAB C 7 VIII Nr. 94 Feuerordnung f. d. Fürstentum Ansbach, 1760. — Vgl. ferner Anm. 83.

⁹⁵⁾ StdWUN XXVI, 7 Baureglement, v. 8. 5. 1732. — StAB C 7 VIII Nr. 94 Feuerordn. für Bayreuth, 1782. — StdHOF Ratsbibliothek A 287/1 Höfer Intelligenzblatt 1783 Nr. 14, Verordn. v. 19. 6. 1783.

⁹⁶⁾ StAB C 7,1 Nr. 94 Verordn. v. 19. 5. 1720.

darauf gedrungen, daß die Schlöte die richtige Höhe erhielten⁹⁷⁾. Sie mußten „über das Dach hinaus geführt“ werden⁹⁸⁾; dabei genügte es nicht, daß sie über die Bedeckung des Daches hinaus ins Freie ragten. Es war vielmehr mit dieser Bestimmung bezweckt, daß sie über die Höhe des Dachfirsts hinausgeführt wurden⁹⁹⁾. Zur Begründung dieser Vorschrift wurde nur auf die Feuergefährlichkeit verwiesen, die dadurch entstehen konnte, daß wegen der geringen Höhe der Schlöte Funken gegen das Dachgebälk getragen würden. In der damaligen Bautechnik hat man aber auch vom Gesichtspunkt der Zweckmäßigkeit her dem Bau hoher, über den First hinausragender Schlöte den Vorzug gegeben, weil bei Schlöten, die unterhalb der Firstlinie endeten, der Rauch weniger gut abgezogen, ja oft geradezu in den Schlot zurückgedrückt wurde¹⁰⁰⁾.

Es wurde ferner vorgeschrieben, daß die Schlöte senkrecht in die Höhe zu führen seien. Schräge Schlöte oder Schlöte, die einen Winkel machten, waren nicht gestattet¹⁰¹⁾. Es wurde auch darauf geachtet, daß die Schlöte nicht zu eng gebaut wurden¹⁰²⁾. Enge Schlöte galten deshalb als unvorteilhaft, weil man glaubte, sie könnten den Rauch nicht einwandfrei abführen¹⁰³⁾. Die Obrigkeit verlangte aber vor allem deshalb weite Schornsteine, weil das Fegen der Schornsteine damals meist in der Weise geschah, daß ein Schornsteinfeger von unten nach oben hindurchstieg und dabei die Wände abkehrte. Die enge Bauweise der Schlöte und die daraus folgende mangelhafte Reinigung galt als eine der Ursachen der häufigen Schlotbrände¹⁰⁴⁾.

Die Frage, ob mehrere Schlöte in einen einzigen Schacht zusammengeführt werden durften, wurde unterschiedlich behandelt. Teils hat man das Zusammenführen mehrerer Schlöte grundsätzlich verboten¹⁰⁵⁾, teils hat man es unter der Bedingung für zulässig gehalten, daß die ineinandergeführten Schlöte im Innern des gemeinsamen Schachtes zunächst ein Stück durch

⁹⁷⁾ StAB C 7 VIII Nr. 3002 Reskript v. 24. 11. 1684. — StdBT VII,18 Rathausakt v. 2. 10. 1693. — StdER Rathsprakotolle 1 B 1 Prot. v. 22. 5 u. 8. 10. 1710. — 1 B 2 Prot. v. 11. 5. 1715. — 1 B 3 Prot. v. 13. 9. 1719. — StdAN AM 402 Hofrathscanzley-Bescheid v. 9. 8. 1719. — StAN 114 Nr. 325 v. 22. 11. 1759. — StdHOF Ratsbibliothek 287/1 Höfer Intelligenzblatt 1783 Nr. 14, Verordn. v. 19. 6. 1783.

⁹⁸⁾ StdER Rathsprakotolle 1 B 1 Prot. v. 4. 4., 20. 4., 15. 8. 1708 u. 19. 10. 1709. — StdAN AM 403 Protokoll v. 9. 6. 1731. — StdWUN XXVI,142 Rathausakt v. 1. 6. 1733.

⁹⁹⁾ StdWUN XXVI,142 Akten der Amtshauptmannschaft v. 8. 9. 1732. — Vgl. Krügelstein, a. a. O., 2. Bd., S. 589.

¹⁰⁰⁾ Großes Universallexikon aller Künste und Wissenschaften, Halle und Leipzig 1732 ff., 9. Bd., Sp. 761.

¹⁰¹⁾ StAB C 18,1 Coll. Sauerwein. fasc. 22. II. Th. cap. 5 Bayreuther Stadtrechts-Entwurf, 1677. — Real-Index, S. 54 Feuerordn. für Ansbach 1760. — Vgl. Krügelstein, 2. Bd., S. 590.

¹⁰²⁾ StdER 2 B 8 Prot. v. 15. 4. 1720. — StAN 114 Nr. 325 Protokoll v. 22. 11. 1795.

¹⁰³⁾ Großes Universallexikon, 9. Bd., Sp. 761.

¹⁰⁴⁾ Hirsch, a. a. O., S. 16.

¹⁰⁵⁾ Real-Index, S. 54 Feuerordn. für Ansbach, 1760. — StAB C 7 VIII Nr. 94 Feuerordn. für Bayreuth, 1782. — Vgl. Krügelstein, a. a. O., 2. Bd., S. 589.

„Zungen“ getrennt blieben¹⁰⁶). Auch diese Bedingung diente dem leichteren Abzug des Rauches; außerdem sollte verhindert werden, daß sich an den Nahtstellen Ruß ansammelte¹⁰⁷).

Schließlich wurde auch darauf geachtet, daß der Schlotmantel nach außen verblendet war¹⁰⁸). Angesichts der hohen Feuersgefahr, die durch auffällige Schläte hervorgerufen wurde, hat man die Pflicht zur Instandhaltung der Schläte besonders betont. Die Schläte mußten von vornherein „sattsam gesichert und dauerhaft“ hergestellt werden¹⁰⁹). Die Hausbesitzer waren verpflichtet, ihre Schläte „stets in baulichem Zustand“ zu erhalten¹¹⁰). Die Kommissionen, die die Feuerstätten visitierten, richteten ihr Augenmerk besonders auf die Beschaffenheit der Schläte.

Die Baukunst im 17. und 18. Jahrhundert hat auch darauf geachtet, daß die Schläte ein gutes Aussehen erhielten. Es war teilweise üblich, die oberen Ränder der Schläte zur Verzierung mit Einfassungen zu versehen¹¹¹). Es wird aber nirgends berichtet, daß in den fränkischen Fürstentümern die Bauweise der Schläte im ästhetischen Interesse reglementiert worden ist.

3. Bauweise der Dächer

Die Vorschriften, die hinsichtlich der Bauweise der Dächer ergangen sind, haben sich fast ausschließlich mit der Frage, welches Material zum Dachdecken verwendet werden sollte, beschäftigt. Das Ziel war, die noch vorhandenen Strohdächer und Schindeldächer abzuschaffen und durch Ziegeldächer oder Schieferdächer zu ersetzen.

Die einzelnen Landstriche der fränkischen Fürstentümer sind nicht alle in gleicher Weise von den Maßnahmen, die eine Änderung der Bedachung bezweckten, betroffen worden. Denn es hatten schon von jeher erhebliche Unterschiede zwischen den einzelnen Landesteilen hinsichtlich des zum Dachdecken verwendeten Materials bestanden. Im gesamten Ansbacher Fürstentum und im sog. Unterland des Bayreuther Fürstentums, das die Gebiete der Hauptmannschaften Neustadt a. d. Aisch und Erlangen umfaßte, gab es reichlich Lehm, so daß dort schon frühzeitig die Verwendung von Ziegeln üblich geworden war. Deshalb wurde dort im 18. Jahrhundert nahezu kein einziges Schindeldach angetroffen¹¹²). Dagegen waren im Bayreuther Oberland, also in den Gebieten um das Fichtelgebirge und den

¹⁰⁶) StAN AM 402 Hofrathscanzley-Bescheid v. 24. 7. 1719. — StAB C 7,1 Nr. 94 Verordn. v. 29. 5. 1769.

¹⁰⁷) Großes Universallexikon, 9. Bd., Sp. 761.

¹⁰⁸) StAN 114 Nr. 788 Ansbacher Rathausakt v. 30. 1. 1788.

¹⁰⁹) StAB C 7,1 Nr. 94 Verordn. v. 13. 5. 1720. — Feuerordn. für Bayreuth, 1782.

¹¹⁰) Corp. Const. II, 1. Bd., S. 642 f. u. 1178 Patent für Schlotfeger v. 26. 5. 1713 u. 3. 5. 1720.

¹¹¹) Großes Universallexikon, 9. Bd., Sp. 762.

¹¹²) StAB C 7 VIII Nr. 3003 Bericht des Amtsmanns von Baiersdorf v. 9. 4. 1749. — C 9 VIII Nr. 28 781 Schreiben von Bürgermeister und Rath von Erlangen v. 15. 3. 1747. — StdNEA F 206 Schreiben der Landeshauptmannschaft v. 12. 4. 1747.

Frankenwald, die Schindeln das herkömmliche Material für die Dachdeckung gewesen. Umgekehrt war die Situation hinsichtlich der Strohdächer. Diese waren im Bayreuther Oberland sehr selten; im Ansbacher Fürstentum, namentlich auf dem Lande, waren sie auch nach dem Dreißigjährigen Krieg noch häufiger anzutreffen.

Die Bekämpfung der Schindeldächer hat die Verwaltung des Bayreuther Fürstentums zu wiederholten Malen, manchmal sehr intensiv, beschäftigt.

Für den Wunsch der Obrigkeit, die Schindeldächer durch Ziegeldächer ersetzt zu sehen, war nicht ein Motiv allein bestimmend. Es wirkten vielmehr, wie bei den Bestrebungen, die Steinbauweise durchzusetzen, verschiedene Gründe zusammen.

Es liegt auf der Hand, daß die Schindeldächer besonders feuergefährlich sind. Man hat daher, wenn es notwendig erschien, für das Verbot der Schindeln eine Begründung zu geben, vorwiegend die Sorge um die Feuer-sicherheit ins Feld geführt. Markgraf Christian Ernst konnte bei seinen Anordnungen, die die Beseitigung der Schindeldächer bezweckten, auf ein augenfälliges Beispiel eines Stadtbrandes verweisen, bei welchem sich gezeigt hatte, daß Ziegeldächer gegen Entzündung viel besser geschützt sind als Schindeldächer¹¹³⁾. Die besonders leichte Entzündbarkeit der „höchst gefährlichen Schindeldächer“¹¹⁴⁾ erlaubte es der Obrigkeit, das Schindelverbot als Wohltat für die Allgemeinheit hinzustellen¹¹⁵⁾.

Daneben sprachen auch forstwirtschaftliche Gesichtspunkte gegen die Schindeldächer. Denn die Dachschindeln lassen sich nicht aus jedem beliebigen, sondern nur aus sehr wertvollem Holz herstellen¹¹⁶⁾. Bereits die Waldordnung von 1575 suchte dem weiteren Abholzen der für die Schindelerstellung in Frage kommenden Bäume Schranken zu ziehen¹¹⁷⁾. Markgraf Christian Ernst sprach angesichts der eingetretenen Knappheit an Schindelholz die Befürchtung aus, die Bevölkerung werde wieder zum Bedecken der Häuser mit Stroh übergehen¹¹⁸⁾.

Die Schindeln galten wegen ihrer geringen Haltbarkeit und ihrer Durchlässigkeit auch als unzuweckmäßig¹¹⁹⁾. Diese Gesichtspunkte hat die Obrigkeit in den fränkischen Fürstentümern jedoch niemals zur Begründung der Schindelverbote herangezogen.

Dagegen lassen verschiedene Zeugnisse erkennen, daß die Beseitigung der Schindeldächer auch im Interesse eines stilistisch einwandfreien und repräsentativen Stadtbildes als erwünscht erschien. Derartige ästhetische Belange traten bei der amtlichen Begründung allerdings nicht in den Vordergrund.

¹¹³⁾ Corp. Const. II, 1. Bd., S. 1169 Verordn. v. 12. 2. 1681.

¹¹⁴⁾ Corp. Const. II, 2. Bd., S. 578 Feuerordn. für Wunsiedel, 1743.

¹¹⁵⁾ Corp. Const. II, 2. Bd., S. 548 Reskript Markgraf Friedrichs v. 22. 2. 1747.

¹¹⁶⁾ Krünitz, Joh. Georg, Oekonomische Enzyklopädie der Staats-, Stadt- und Hauswirtschaft, 97. Bde., 2. Aufl., Berlin 1782 ff., 8. Bd., S. 563 f.

¹¹⁷⁾ StAB C 18,1 Coll. Thom. Bd. 68, S. 781 u. 861 f.

¹¹⁸⁾ StAB C 9 VIII Nr. 28 780 Ausschreiben v. 17. 1. 1709.

¹¹⁹⁾ Vgl. Krünitz, 8. Bd., S. 564.

Markgraf Georg Wilhelm, der in erster Linie am unschönen Aussehen der Schindeldächer Anstoß nahm, gab die ausdrückliche Anweisung, den Hausbesitzern gegenüber das Schindelverbot mit der Feuergefährlichkeit zu begründen: „Habt Ihr die gleichmäßige Anordnung zu tun, daß die der hiesigen Residenzstadt zur Unzierde gereichenden Schindeldächer und zumal diejenigen, welche auf dem Mark zu befinden, mit dem nächst künftigen Frühling abgeschaffet und statt derselben Ziegel aufgedeckt werden mögen; sofern aber ein und anderer die nichtige Entschuldigung, wie die Tach Stühle nicht dazu eingerichtet, einwenden sollte, so habt Ihr dergleichen nichtige Exküse keineswegs anzunehmen, noch darauf zu reagieren, sondern Ihnen die Feuer Gefahr welcher die Schindel Tächer exponiert dagegen vorzustellen“¹²⁰⁾.

Als Markgraf Friedrich die Beseitigung der Schindeldächer energisch vorantrieb, brachte der Amtshauptmann von Bayreuth diese Maßnahmen des Markgrafen mit dessen sonstigen Bemühungen um „Aufnahme und Zierde“ der Stadt Bayreuth in Verbindung¹²¹⁾. Der Amtshauptmann hat dabei die Beweggründe des Markgrafen sicher richtig eingeschätzt. Denn die Beamten pflegten damals im allgemeinen in ihren Argumentationen die fürstlichen Willensäußerungen sorgfältig wiederzugeben. Auch das Protokoll einer Sitzung des Regierungskollegiums spricht von „höchst schädlichen und eine Deformité machenden Schindeln“¹²²⁾. In Bayreuth und in Neustadt a. d. Aisch diente die Aktion, in der die Beseitigung der Schindeldächer erzwungen werden sollte, gleichzeitig dem Zweck, die „Reparatur und Embellirung“ der „an der Haupt Straßen gelegenen mit difformen Facaden versehenen ... Häuser“ durchzusetzen¹²³⁾.

Freilich ist für den heutigen Betrachter nicht ohne weiteres einleuchtend, weshalb den Ziegeldächern gegenüber den Schindeldächern in ästhetischer Hinsicht ein Vorzug gegeben wurde. Der Ablehnung der Schindeldächer durch die damals vorherrschende Geschmacksrichtung lag sicher das Gefühl zugrunde, daß die Holzbauweise ein Ausdruck des Armseligen und Minderwertigen sei. Dem für das Stilempfinden des Barock kennzeichnenden Repräsentationsbedürfnis waren die schweren und wuchtigeren Ziegeldächer eher gelegen als die viel leichteren und oft etwas krummen und verzogenen Dächer aus Holzschindeln.

Die Geschichte des Schindelverbots im Bayreuther Fürstentum ist in mehrfacher Weise für das Funktionieren der damaligen baurechtlichen Praxis kennzeichnend. Es erscheint deshalb gerechtfertigt, im einzelnen zu schildern, welche Entwicklung die behördlichen Maßnahmen, die der Abschaffung der Schindeln dienten, genommen haben. Es wird daraus beson-

¹²⁰⁾ HistV Ofr. B 5 Schreiben an Bürgermeister und Rath von Bayreuth v. 10. 1. 1713.

¹²¹⁾ StAB C 9 VIII Nr. 28 782 Gutachten v. 19. 2. 1746.

¹²²⁾ StAB C 7 VIII Nr. 3003 Prot. v. 3. 10. 1747.

¹²³⁾ StAB C 7 VIII Nr. 3003 Reskript Markgraf Friedrichs v. 22. 2. 1747. — StdNEA F 206 Bescheid der Landeshauptmannschaft v. 12. 4. 1747.

ders deutlich, wie sehr die selbstherrlichen absolutistischen Fürsten, denen doch der Ruf unumschränkter Machtfülle anhaftet, mit Schwierigkeiten zu kämpfen hatten, um ihren Willen gegen die Interessen der scheinbar machtlosen Untertanen durchzusetzen. Es zeigt sich weiterhin, daß die eigentlichen Probleme des damaligen Baurechts nicht darin bestanden, neue materielle Rechtssätze zu entwickeln, sondern darin, die geeigneten Mittel zur Verwirklichung der Normen zu finden.

Die Nachteile der Schindeldächer hat man schon vor der absolutistischen Zeit erkannt. Behördliche Maßnahmen gegen Schindeldächer sind bereits aus dem Mittelalter überliefert¹²⁴⁾. Der Freiheitsbrief der Stadt Hof von 1610 und die in Bayreuth nach dem Brand von 1621 für den Wiederaufbau erteilte Instruktion geben Zeugnis davon, daß auch im Bayreuthischen schon in relativ früher Zeit Versuche zur Abschaffung der Schindeldächer unternommen wurden¹²⁵⁾. Die Feuerordnungen aus der zweiten Hälfte des 17. Jahrhunderts enthielten ebenfalls bereits Anordnungen, die dem gleichen Ziele dienten. Die Feuerordnung der Stadt Kulmbach vom Jahre 1645¹²⁶⁾ verbot die Verwendung von Schindeln nicht nur für neuerrichtete Häuser. Es sollte auch untersagt sein, bei der Erneuerung des Daches, die bei einem Schindeldache von Zeit zu Zeit nötig war, wiederum Schindeln aufzulegen. Dabei mußte die Feuerordnung von Kulmbach ein Problem behandeln, daß auch bei den späteren Bemühungen um die Durchführung des Schindelverbots stets im Mittelpunkt stand. Weil nämlich sehr viele Häuser wegen ihrer schwachen Bauweise ein Ziegeldach nicht tragen konnten, mußte mit dem Schindelverbot das Gebot verbunden werden, die Dachstühle, soweit nötig, durch Stützbalken zu verstärken. Die Feuerordnung der Stadt Bayreuth vom Jahre 1651¹²⁷⁾ ging einen Schritt weiter. Sie verlangte ebenfalls, daß die Schindeldächer bei der nächsten notwendigen Reparatur ersetzt würden. Es wurde aber eine Frist von sechs bis sieben Jahren gesetzt, innerhalb welcher jene Reparatur und damit die Änderungen der Art der Bedachung spätestens vorgenommen sein mußte. Die Bayreuther Feuerordnung von 1672¹²⁸⁾ übernahm diese Regelung wörtlich, woraus schon hervorgeht, daß trotz jener Fristsetzung im Jahre 1651 die Schindeldächer weitgehend erhalten geblieben waren.

In den achtziger Jahren des 17. Jahrhunderts nahm sich Markgraf Christian Ernst (1655—1712) mit einer gewissen Zielstrebigkeit der Änderung der Bedachungsart in der Residenzstadt Bayreuth an. Während bisher das Schindelverbot nur im Rahmen umfassenderer Regelungen, also im Zusammenhang der Feuerordnungen oder der Richtlinien für den Wiederaufbau ausgesprochen worden war, erging jetzt eine Anordnung,

¹²⁴⁾ Vgl. Göbel, S. 316 ff.

¹²⁵⁾ StdHOF Allg. Verordnungen. — HistV Ofr. B 25 Instruktion v. 18. 7. 1621.

¹²⁶⁾ Corp. Const. II, 2. Bd., S. 485.

¹²⁷⁾ StdBT I 23.

¹²⁸⁾ StdER Urk.

die vornehmlich die Frage der Bedachung zum Gegenstand hatte. Im Jahre 1681 verfügte Christian Ernst: (Es sollen) „alle und jede haussässige Inwohner allhie, die mit keinem Ziegel-Dache noch nicht versehen, ihre sowohl Hinter- als Fördergebäude a dato dieses offenen Placats binnen zweyen Jahren bey 30 bis 60 Reichsthaler Strafe . . . damit bedecken“¹²⁹⁾. Der Markgraf hatte aber wohl schon erkannt, daß der Erlaß einer Verordnung, auch wenn sie mit einer drastischen Strafdrohung versehen ist, allein nicht ausreicht, um den angestrebten Zweck zu erzielen, sondern daß erst das Vorhandensein einer funktionsfähigen Verwaltung, die den Vollzug im Einzelfalle durchsetzen kann, einer Verordnung die eigentliche Verbindlichkeit verschafft. Deshalb wurde ebenfalls im Jahre 1681 eine Ratskommission eingesetzt, die diejenigen Häuser registrieren sollte, die kein Ziegeldach hatten, die aber ihrer Bauart nach ein solches Dach tragen könnten. Den Besitzern dieser Häuser wurde von der Kommission die in der zitierten Verordnung befohlene Ersetzung ihrer Schindeldächer durch Ziegeldächer noch einmal durch Einzelanordnungen aufgetragen¹³⁰⁾. Man hat offensichtlich von vornherein davon abgesehen, auch die Besitzer der Häuser, die ein Ziegeldach nicht ohne weiteres tragen konnten, zur Änderung der Bedachung zu veranlassen. Das Ziel, die gesamte Stadt geschlossen mit Ziegeldächern zu versehen, ließ sich jedenfalls damals auch nicht annähernd verwirklichen. Die Aktion des Markgrafen in jenen Jahren hat überhaupt nur einen sehr geringen Erfolg gehabt¹³¹⁾. Im Jahre 1698 befaßte sich wiederum eine Verordnung mit der Frage der Bedachung. Sie setzte sich wesentlich bescheidenere Ziele. Denn sie untersagte die Verwendung der Schindeln nur für die Bedeckung neu errichteter Häuser¹³²⁾. Allerdings sollte dieses Verbot für das gesamte Fürstentum gelten. Für die Landbevölkerung erwies sich auch dieses, nur für den Fall eines Neubaus gedachte Schindelverbot weithin unzumutbar. Es war deshalb notwendig, die zulässigen Ausnahmen tatbestandsmäßig genau zu umschreiben. Denn ohne eine genaue Fixierung der Ausnahmetatbestände hätte das Verbot seine Verbindlichkeit völlig eingebüßt, weil eine durchgehende Befolgung keinesfalls in Betracht kam und die Behörden infolgedessen nicht gewußt hätten, in welchen Fällen sie den Vollzug erzwingen sollten. Man hat damals von der Pflicht, Ziegel zu verwenden, diejenigen Hausbesitzer ausgenommen, die ihr bisheriges Haus durch unverschuldete Brandschäden verloren hatten, und diejenigen, deren Häuser nur durch einen größeren und wegen der hohen Kosten unzumutbaren Umbau für das Bedecken mit Ziegeln hätten eingerichtet werden können¹³³⁾. Damals schon zeigte es sich, daß das Vor-

¹²⁹⁾ Corp. Const. II, 1. Bd., S. 1170.

¹³⁰⁾ StAB C 7 VIII Nr. 3002 Bayreuther Rathausakten v. 25. 4. 1681 u. 8. 8. 1681.

¹³¹⁾ Heinritz, J. G., Versuch einer Geschichte der kgl. Bayerischen Kreis-Haupt-Stadt Baireuth, Bayreuth 1823, S. 85. — Lober, Heinrich, Die Stadt Bayreuth unter dem Markgrafen Christian Ernst, Phil. Diss. Erlangen 1927, S. 18.

¹³²⁾ StAB C 7 VIII Nr. 3002 Ausschreiben v. 9. 3. 1696.

¹³³⁾ StAB C 9 VIII Nr. 28 780 Weiteres Ausschreiben v. 9. 3. 1698.

haben, überall im Fürstentum die Ziegelbauweise einzuführen, schon deswegen mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden war, weil nicht an allen Orten Ziegel zu beschaffen waren. So wurde z. B. aus Pegnitz und aus Lauenstein gemeldet, daß das Gebot nicht ausführbar sei, weil in der Umgebung keine für die Ziegelherstellung geeignete Erde genommen werden könne¹³⁴). Diese Schwierigkeiten mögen Markgraf Christian Ernst, als er im Jahre 1709 einen neuen Anlauf nahm, um die Schindeldächer zu beseitigen, veranlaßt haben, stärkeres Gewicht auf die Vermehrung der Ziegelhütten zu legen; ein ausdrückliches Verbot der Schindeln und ein Befehl zum Decken mit Ziegeln ist damals nicht ergangen. Der Markgraf hat sich auf eine Empfehlung der Ziegeldächer beschränkt¹³⁵).

Welche Bedeutung der Abschaffung der Schindeln im Bayreuther Fürstentum beigemessen wurde, zeigt sich allein darin, daß die drei nächsten Nachfolger Christian Ernsts sämtlich energische Versuche unternahmen, um das Schindelverbot durchzusetzen. Markgraf Georg Wilhelm (1712—1726) machte bald nach seinem Regierungsantritt einen erneuten Vorstoß, um die Schindeldächer aus der Residenzstadt zu entfernen. Er ließ sich von der Ergebnislosigkeit bisheriger Verbote nicht abschrecken und begnügte sich nicht mit einem Verbot der Schindeln für Neubauten, sondern wiederholte den Versuch seines Vorgängers, die Entfernung der Schindeln innerhalb einer bestimmten Frist zu verlangen. Dabei ließ er kaum Zeit für die Ausführung der Umänderung der Dächer. Am 17. Januar 1713 befahl er, daß die Schindeldächer im kommenden Frühjahr entfernt werden müßten. Die nach den bisherigen Erfahrungen zu erwartende Einwendung, daß die Dachstühle für die Bedachung mit Ziegeln ungeeignet seien, erklärte er rundweg für unzulässig¹³⁶). Diese Anordnung Markgraf Georg Wilhelms scheint, weil sie gar keine Rücksicht auf die tatsächlichen Gegebenheiten genommen hatte, ohne nennenswertes Ergebnis geblieben zu sein. Jedenfalls haben die Schindeldächer das Frühjahr des Jahres 1713 überdauert. Nach dem Bayreuther Hausbesitzerverzeichnis von 1722 trugen noch 110 der 200 Wohnhäuser innerhalb der Ringmauern Schindeldächer¹³⁷).

Markgraf Georg Friedrich Karl (1726—1735) zeigte im Vergleich zu seinem Vorgänger eine realistischere Haltung. Die aus seiner Regierungszeit stammenden Verordnungen verlangten lediglich, daß bei jeder künftig anfallenden Dachreparatur das Schindeldach durch ein Ziegeldach ersetzt werden müsse¹³⁸). Die Amtshauptmannschaft von Bayreuth wurde angewiesen, Neubauten nur zuzulassen, wenn feststand, daß für das Dach eine

¹³⁴) StAB C 9 VIII Nr. 28 780 Bericht des Amtmanns von Leuenstein v. 5. 4. 1698 u. des Amtmanns von Pegnitz v. 4. 5. u. 14. 5. 1698.

¹³⁵) StAB C 9 VIII Nr. 28 780.

¹³⁶) HistV Ofr B 5 Reskript v. 10. 1. 1713.

¹³⁷) Vgl. Lober, a. a. O., S. 18.

¹³⁸) StAB C 18,1 Coll. Thom. Bd. 46a II Verordn. v. 26. 7. 1729.

¹³⁹) StAB C 18,1 Coll. Thom. Bd. 37 Reskript v. 26. 7. 1729.

Ziegeldecke vorgesehen war¹³⁹⁾. Später ist auch Markgraf Georg Friedrich Karl dazu übergegangen, die Beseitigung der bereits vorhandenen Schindeldächer zu befehlen. In der Feuerordnung für Bayreuth vom Jahre 1732¹⁴⁰⁾ sind neben den übrigen in der Frage der Bedachung „so vielfältig ergangenen Hochfürstl. gnädigsten Befehlen“ zwei Verordnungen aus den Jahren 1731 und 1732 erwähnt, nach welchen „nicht nur alle Dachungen der neuen Gebäude mit Ziegeln gedeckt, sondern auch alle Schindel-Dächer bey den schon erbauten Häusern fördersamst abgestellt und geändert werden“ müssen. Außerhalb der Residenzstadt verschaffte der Markgraf dem Gebot, mit Ziegeln zu decken, Geltung, als er in das Baureglement für den Wiederaufbau der im Jahre 1731 abgebrannten Stadt Wunsiedel die Bestimmung aufnahm, daß die neuerrichteten Häuser einschließlich aller Nebengebäude ausnahmslos mit Ziegeln zu decken seien¹⁴¹⁾. Aber auch bei dieser günstigen Gelegenheit brachte man es nicht zuwege, eine Stadt vollständig und einheitlich mit Ziegeldächern zu versehen, weil eine wirksame Kontrolle über die Durchführung des Baureglements fehlte. Als Ende 1732 ein Beamter eigens zur Bauaufsicht nach Wunsiedel entsandt wurde, hatten die Bürger ihre neu eingerichteten Häuser bereits wieder mit Schindeln gedeckt¹⁴²⁾. Außerdem waren in der Umgebung der Stadt zu wenig Ziegelhütten vorhanden¹⁴³⁾. Immerhin ist das Schindelverbot in die Feuerordnung der Stadt Wunsiedel aus dem Jahre 1743 übernommen worden¹⁴⁴⁾.

Mit größter Energie hat sich schließlich Markgraf Friedrich (1735—1763) um die Abschaffung der Schindeldächer sowohl in der Stadt Bayreuth als auch im übrigen Fürstentum bemüht. Zunächst konzentrierten sich seine Maßnahmen auf die Residenzstadt. Schon bald nach seinem Regierungsantritt hatte der damalige Hofbaumeister Grael in einem Gutachten auf die Notwendigkeit hingewiesen, das Schindelverbot durchzusetzen¹⁴⁵⁾. Markgraf Friedrich ließ auch bald anläßlich der Bescheidung eines Baugesuches erkennen, daß er auf der unbedingten Einhaltung des Verbots neuer Schindeldächer bestehe¹⁴⁶⁾. Im Jahre 1741 begann er mit zielbewußten Maßnahmen, um die Schindeldächer zu beseitigen. Er verlangte zunächst in einer besonderen Anordnung die Befolgung der bisherigen Gebote¹⁴⁷⁾ und ließ etwa gleichzeitig durch den Hofbaumeister Grael wiederum eine Aufstellung der zum Ziegeldecken geeigneten Häuser in Bayreuth anfertigen¹⁴⁸⁾. In einzelnen Fällen, in denen es unumgänglich schien, das Ausbessern der Dächer mit Schindeln zu genehmigen, wurde die Auflage gemacht, inner-

¹⁴⁰⁾ Corp. Const. II, 2. Bd., S. 436.

¹⁴¹⁾ StdWUN XXVI 7.

¹⁴²⁾ StdWUN XXVI 143 Schreiben des Amtmanns Schwarz v. 16. 1. 1736.

¹⁴³⁾ StdWUN XXVI 142 Unzielsatzliche Erinnerung, o. J., Punkt 15.

¹⁴⁴⁾ Corp. Const. II. Bd., S. 578.

¹⁴⁵⁾ StAB C 7,1 Nr. 93 Gutachten v. 14. 11. 1736.

¹⁴⁶⁾ StdBT VII 83 Schreiben an die Amtshauptmannschaft Bayreuth v. 26. 3. 1737.

¹⁴⁷⁾ StAB C 7 VIII Nr. 3003 Reskript v. 4. 8. 1741.

¹⁴⁸⁾ StAB C 9 VIII Nr. 28 781 Gutachten der Hofkammer v. 26. 4. 1746.

halb einer bestimmten Frist die Umänderung in Ziegeldächer vorzunehmen¹⁴⁹⁾.

Im Jahre 1746 leitete Markgraf Friedrich, als er die Unzulänglichkeit der bisherigen Bemühungen eingesehen hatte, eine besondere Aktion in die Wege, bei welcher sämtliche der damaligen Verwaltung zu Gebote stehenden Mittel zusammenwirken sollten, um die materiellrechtlich an sich unkomplizierte Norm, daß allein Ziegeldächer als Bedachungsart erlaubt sein sollten, gegenüber den Hausbesitzern durchzusetzen. Die Behörden, die in erster Linie für die Frage der Bedachung zuständig waren, nämlich Regierungskollegium, Hofkammerkollegium und Amtshauptmannschaft von Bayreuth, wurden zu gutachterlichen Äußerungen darüber aufgefordert, wie die erstrebte Beseitigung der Schindeldächer zu erreichen sei¹⁵⁰⁾. Die Stellungnahme des Bayreuther Amtshauptmanns ist dabei besonders bemerkenswert, weil sie illusionslos die regelrechte Ohnmacht der Behörden gegenüber dem passiven Widerstand der Hausbesitzer schildert¹⁵¹⁾. Der Amtshauptmann versicherte, daß er sich alle ersinnliche Mühe gegeben habe, um „teils durch mündliche, teils durch schriftliche Beteuerungen unter allen diensamen Remonstrationen“ die Hausbesitzer zum Beseitigen ihrer Schindeldächer zu „animiren“. Es hätten aber die wenigsten Folge geleistet. Vielmehr hätten sie sogar erneut Schindeldächer aufgelegt, ohne sich von den hohen Strafdrohungen beeindrucken zu lassen. Trotz der zahlreichen bisher ergangenen Befehle hielt sich der Amtshauptmann lediglich dazu ermächtigt, die Bürger mit bloßen Vorstellungen zum Befolgen des herrschaftlichen Willens zu bewegen. Er fühlte sich deshalb machtlos gegenüber der zum Teil zutreffenden Einwendung, daß die Häuser zu schwach gebaut und die Mittel zu ihrer Verstärkung fehlten. Er empfahl, damit er derartige Einwendungen entkräften könne, vorwiegend wirtschaftliche Maßnahmen, die das Decken mit Ziegeln zumutbar machen sollten. So schlug er vor, die Schindeln durch eine bestimmte Steuer zu verteuern, damit ihr hauptsächlicher Vorzug gegenüber den Ziegeln, ihr niedriger Preis, hinwegfalle. Ferner hielt er es für ratsam, eine eigene Ziegeldeckerzunft zuzulassen, damit das Ziegeldecken, das bisher die Maurer besorgten, mit größerer Sachkunde ausgeführt werde und die Hausbesitzer vor minderwertiger Arbeit bewahrt blieben. Schließlich regte er an, die nötigen Mittel zur Verstärkung der Hauswände durch Darlehen, die die städtischen Stiftungen geben sollten, zu beschaffen. Erst wenn durch derartige wirtschaftliche Maßnahmen den Hausbesitzern die Abänderung ihrer Dächer in Ziegeldächer zumutbar gemacht worden sei, hielt er einen „geschärften Befehl“ für sinnvoll. In diesem in Aussicht genommenen „geschärften Befehl“ erblickte er offensichtlich eine Anordnung, der im Unterschied zu den bisherigen fürstlichen

¹⁴⁹⁾ StAB C 7 VIII Nr. 3003 Reskripte v. 22. 11. 1740, 7. 8. u. 22. 9. 1742.

¹⁵⁰⁾ StAB C 9 VIII Nr. 28 781.

¹⁵¹⁾ StAB C 9 VIII 28 781 Gutachten v. 19. 2. 1746.

Willenskundgebungen tatsächliche Rechtsverbindlichkeiten zukommen sollte. Der Markgraf hat jedoch nicht so deutlich wie sein Amtshauptmann gesehen, daß die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Untertanen den obrigkeitlichen Befehlen eine natürliche Grenze setzt. Er gab zwar die Vorschläge des Amtshauptmanns an die Regierung und Hofkammer weiter, erließ aber, ohne von dort eine Stellungnahme abzuwarten und ohne die vom Amtshauptmann vorgeschlagene Reihenfolge einzuhalten, den Befehl, die zum Ziegeldecken geeigneten Häuser festzustellen, den Hausbesitzern die Änderung aufzutragen und, sofern sich diese widersetzen, die Schindeln von Amts wegen abzureißen und die Hausbesitzer mit Schärfe zum Aufdecken mit Ziegeln zu veranlassen¹⁵²). Im Jahr darauf verschärfte der Markgraf diese Anordnung noch einmal. Nachdem ihm berichtet worden war, daß sich viele Bürger weigerten, ihre Schindeldächer zu entfernen, befahl er, daß sämtliche Häuser in der Stadt, auch die Hintergebäude, innerhalb von drei Monaten mit Ziegeln gedeckt sein mußten. Sofern die Hausbesitzer nicht freiwillig dazu bereit wären, hätten sie zu gewärtigen, „daß die Anstalten hierzu ex officio vorgekehret werden“; für diesen Fall stellte er der Amtshauptmannschaft die Miliz zur Verfügung¹⁵³). Etwa gleichzeitig mit diesem rigorosen Befehl traf der Markgraf auch zwei der vom Amtshauptmann vorgeschlagenen Maßnahmen. Er ordnete an, daß Ziegeldecker „herbeigeschafft“ werden mußten und durch handwerksrechtliche Bestimmungen das Monopol für das Dachdecken mit Ziegeln erhalten sollten¹⁵⁴). Außerdem beschloß er die Besteuerung der Schindeln: Für jeweils tausend Schindeln sollten vier Gulden als „Impost“ bezahlt werden¹⁵⁵), so daß sich der Preis der Schindeln, von denen tausend Stück ohne die Steuer sechs Gulden kosteten¹⁵⁶), erheblich erhöhte. Der Markgraf suchte also sein Ziel durch eine Massierung der verwaltungsrechtlichen Mittel zu erreichen, ohne daß er bemerkte, daß sich zwei der angewandten Mittel, nämlich das Schindelverbot und die Schindelbesteuerung, rechtlich einander ausschlossen. Er hatte insoweit die Warnungen seines Regierungskollegiums in den Wind geschlagen. Von dort hatte man ihm nämlich vorgehalten, daß eine Besteuerung der Schindeln dazu führe, daß derjenige, der die Schindelsteuer bezahle, dadurch einen Anspruch erwerbe, die Schindeln für sein Dach zu verwenden; der erstrebte Zweck könne also gerade durch die Besteuerung vereitelt werden¹⁵⁷). Auch die Hofkammer hatte auf Grund der Erfahrungen mit den früheren Schindelverboten gewarnt und vorausgesagt, daß wegen der schlechten Vermögensverhältnisse vieler Haus-

¹⁵²) StAB C 9 VIII 28 781 Reskript v. 7. 3. 1746.

¹⁵³) StAB C 7 VIII Nr. 3003.

¹⁵⁴) StAB C 7 VIII Nr. 3003 Reskript v. 6. 3. 1747.

¹⁵⁵) StAB C 7 VIII Nr. 3003 Reskript v. 14. 3. 1747.

¹⁵⁶) StAB C 7 VIII Nr. 3003 Schreiben v. Bürgermeister u. Rath von Münchberg v. 5. 10. 1749.

¹⁵⁷) StAB C 9 VIII Nr. 28 781 Regierungs-Protokoll v. 18. 3. 1746.

besitzer zahlreiche Reklamationen sowohl vom Schindelverbot als auch von der Schindelsteuer gewahrt werden mußten¹⁵². Der weitere Gang der Dinge beweist, daß die Bedenken nicht unberechtigt waren. Es zeigte sich sehr bald, daß die Änderung der Dächer innerhalb von drei Monaten undurchführbar war, allem deshalb, weil nicht so schnell Arbeitskräfte zum Ziegelschlagen zu bekommen waren und weil es an den nötigen Ziegeln fehlte. Markgraf Friedrich mußte deshalb, bereits bevor die drei Monate verstrichen waren, einen Rückzieher machen. Er gab die Forderung an diese Frist auf und verlangte, daß bei den einzelnen Häusern nacheinander je nach Dringlichkeit die Änderung in der Bedachung vorgenommen werden mußte¹⁵³).

Die Reihenfolge der Dringlichkeit sollte durch eine amtliche Ermittelung festgesetzt werden. Über weitere polizeiliche Maßnahmen in Hinblick auf die Schindeldächer während der Regierungszeit des Markgrafen Friedrich sagen die Urkunden nichts aus. Der Markgraf hat später seine Aufmerksamkeit offensichtlich auf die Einrichtung der Schindelsteuern verlagert¹⁵⁴. Er erklärte die Verwendung von Schindeln — wenigstens in den Vorstädten — nur dann noch für unzulässig, wenn der Nachweis über die Bezahlung der Schindelsteuer nicht geführt war¹⁵⁵. Helleritz¹⁵⁶) berichtet, daß nach dem Brande des Alten Schlosses das Schindelverbot noch einmal eingeführt worden sei.

Noch weniger als in der Residenzstadt Bayreuth hatten die Schindelverbote, die in den übrigen Städten und in den kleineren Ortschaften des Bayreuther Oberlandes vor jenen verschiedenen Maßnahmen des Markgrafen Friedrich ergangen waren, Wirkungen gezeigt. Dieser hielt es den vielfältigen negativen Erfahrungen zum Trotz für möglich, die zunächst für die Stadt Bayreuth erlassenen Maßnahmen auf das gesamte Land auszuweiten. So wurde die Schindelbesteuerung im gesamten Fürstentum eingeführt¹⁵⁷. Um ihre Durchführung zu sichern, wurde den Zimmerleuten verboten, Schindeln aufzulegen, sofern der Hausbesitzer keine Quittung über die Bezahlung der Schindelsteuern vorlegen konnte¹⁵⁸). Wie in Bayreuth, bestanden auch in anderen Städten die Steuerpflicht für Schindeln und polizeiliche Verbote, die das Verwenden von Schindeln untersagten, nebeneinander. Für Hof hat der Markgraf in gleicher Weise wie für Bayreuth den unersüßbaren Befehl erlassen, innerhalb von drei Monaten sämtliche Schindeldächer zu entfernen¹⁵⁹). Aber auch in anderen Städten, so in

¹⁵²) DAB C 7 VIII Nr. 966; Kammerprotokoll v. 22. 3. 1747.

¹⁵³) C 7 VIII Nr. 966; Reskript v. 21. 4. 1747.

¹⁵⁴) C 7 VIII Nr. 966; Regierungsprotokoll v. 3. 10. 1747.

¹⁵⁵) C 7 VIII Nr. 966; Reskript v. 4. 12. 1747.

¹⁵⁶) Helleritz, Versuch einer Geschichte, S. 85.

¹⁵⁷) DAB C 7 VIII Nr. 966; Reskript v. 21. 3. 1747.

¹⁵⁸) DAB C 7 VIII Nr. 966; Bericht des Aufsehers v. Heile v. 17. 3. 1747. — Schindeln v. Bürgermeister u. Rath v. Lichtenberg v. 2. 4. 1745. — Schindeln v. Bürgermeister u. Rath v. Münchberg v. 22. 6. 1745.

¹⁵⁹) Corp. Const. II, 2. Bd., S. 548; Verordn. v. 22. 2. 1747.

Münchberg und Lichtenberg war die Ersetzung der Schindeldächer in Verordnungen polizeilichen Charakters befohlen worden, wie sich aus den Beschwerden der betroffenen Bürger ergibt¹⁶⁶⁾. Aber auch wenn ein ausdrückliches polizeiliches Gebot fehlte, war für die Untertanen ohne weiteres deutlich, daß der herrschaftliche Wille, der in der Einführung der Schindelsteuer zum Ausdruck kam, auf die Beseitigung der Schindeln gerichtet war. Es kam bei den damaligen Rechtsvorstellungen nicht unbedingt darauf an, daß eine Vorschrift, um für rechtsverbindlich zu gelten, in einer bestimmten für obrigkeitliche Befehle vorgesehenen Form erging. So versteht es sich, daß in der Verwaltungspraxis das Gebot der Schindelbesteuerung wie ein Verbot, Schindeldächer aufzulegen, aufgefaßt worden ist¹⁶⁷⁾.

Das vom Markgrafen eingeschlagene Verfahren, durch die Einführung einer Steuer einen außerhalb des fiskalischen Bereichs liegenden Zweck zu verfolgen, war freilich für die nach merkantilistischen Prinzipien handelnden Territorialverwaltungen in der absolutistischen Zeit nicht ganz ungewöhnlich¹⁶⁸⁾. Dagegen dürfte die Schindelsteuer Markgraf Friedrichs insofern einzigartig gewesen sein, als es im Bereich des Bauwesens sonst nicht üblich war, ein unerwünschtes Verhalten durch steuerliche Zwangsmittel zu unterdrücken.

Bei dem Versuch, die Schindelsteuer und das damit zusammenhängende Schindelverbot im gesamten Fürstentum durchzusetzen, stieß die Obrigkeit begreiflicherweise auf erheblichen Widerstand, so daß die Bewilligung von Ausnahmen unumgänglich wurde. Markgraf Friedrich erkannte grundsätzlich an, daß eine Befreiung unter Umständen in Betracht komme; allerdings stellte er von vornherein klar, daß die entsprechenden Gebote so lange Geltung hätten, bis durch eine spezielle Bewilligung für einen einzelnen Ort Befreiung gewährt worden sei¹⁶⁹⁾. Er ließ sich auch nicht auf die Versuche verschiedener kleinerer Orte ein, welche erreichen wollten, daß die Schindelsteuer auf die sog. Haupt- und Residenzstädte, also Bayreuth, Kulmbach, Wunsiedel, Hof, Neustadt a. d. Aisch und Erlangen, beschränkt werde¹⁷⁰⁾.

Bei ihren Gesuchen um Befreiung von der Schindelsteuer beriefen sich die Bürger sowohl auf die Schwierigkeit, geeignete Ziegel in der näheren Umgebung zu bekommen, als auch auf die schwache Bauweise der Häuser und ihre Mittellosigkeit, die es ihnen nicht erlaubte, ihre Häuser durch kost-

¹⁶⁶⁾ StAB C 7 VIII Nr. 3003 Schreiben v. Bürgermeister u. Rath v. Münchberg v. 21. 4. 1747. — Bericht des Oberamts Lichtenberg v. 2. 6. 1747.

¹⁶⁷⁾ vgl. z. B. StAB C 7 VIII Nr. 3003 Schreiben der Bürgerschaft von Wirsberg v. 5. 10. 1749. — Reskript Markgraf Friedrichs v. 8. 6. 1750. — Protokoll des Amts Stockenreuth v. 9. 10. 1750.

¹⁶⁸⁾ vgl. Schmölders, Günter, Allgemeine Steuerlehre, 3. Aufl., Berlin 1958, S. 23, 29

¹⁶⁹⁾ StAB C 7 VIII Nr. 3003 Protokoll des Amts Stockenreuth v. 9. 10. 1750.

¹⁷⁰⁾ StAB C 7 VIII Nr. 3004 Reskript Markgraf Friedrichs an Bürgermeister u. Rath von Neustadt am Kulm v. 22. 7. 1749. — Schreiben der Bürgerschaft von Lichtenberg u. Thiersbach v. 4. 6. 1749.

spielige Umbauarbeiten zu verstärken. Gegenüber diesem Vorbringen konnte der Markgraf freilich sein Ohr nicht ganz verschließen. Er wollte allerdings als Befreiungsgrund zunächst nur den Umstand gelten lassen, daß in der Umgebung eines Orts keine Ziegel gewonnen oder ohne größere Schwierigkeiten herbeitransportiert werden könnten¹⁷¹⁾. Das Befreiungsgesuch der Bürgerschaft von Naila wurde zuerst abgewiesen, weil es nur mit der Armut der Bevölkerung begründet war; später, als auch noch Ziegelmangel geltend gemacht wurde, hatte das Gesuch Erfolg¹⁷²⁾.

Der Markgraf konnte aber auch über die übrigen Einwendungen, in denen vornehmlich auf die schlechte wirtschaftliche Lage der Hausbesitzer verwiesen wurde, nicht einfach zur Tagesordnung übergehen. So wurde das Vorbringen, daß den Hausbesitzern die Mittel zum Anlegen eines Ziegeldaches und zu der hierzu erforderlichen Verstärkung des Hauses fehlten, nicht etwa als unzulässig von vornherein verworfen. Wenn das Begehren um eine Ausnahme von der Schindelbesteuerung dennoch abgewiesen wurde, so geschah das meist deshalb, weil das tatsächliche Vorbringen, daß die nötigen Änderungen über die Leistungsfähigkeit hinausgingen, nicht geglaubt wurde. Vielfach war aber die Armut der Hausbesitzer so offenkundig, daß ein Eingehen auf die Einwendungen unumgänglich war. Die Bürger beteuerten, daß die Häuser nach dem Dreißigjährigen Krieg oder nach Brandkatastrophen nur notdürftig und behelfsmäßig aufgebaut worden seien¹⁷³⁾. Der Befehl, den Häusern ein Ziegeldach aufzulegen, hätte nach den Angaben der Betroffenen in vielen Fällen nur dann ausgeführt werden können, wenn die Häuser völlig abgerissen und von Grund auf neu erbaut wurden¹⁷⁴⁾. Dem Landesherrn wurde vor Augen geführt, daß das Festhalten an dem Verbot, Schindeln zu verwenden, zwangsläufig dazu führen müßte, daß die Hausbesitzer, weil sie die nötigen Dachreparaturen nicht durchführen könnten, ihre Häuser eingehen ließen¹⁷⁵⁾. Alle derartigen Einwendungen, die die Unzumutbarkeit des Schindelverbots in den krassesten Farben malten, enthielten mehr als ein bloßes Lamentieren. Die Bürger traten dem Fürsten dabei gar nicht so sehr als Bittsteller gegenüber, die keinerlei Rechtsanspruch auf Berücksichtigung ihrer Wünsche hatten. Die beredten Klagen über die Undurchführbarkeit des Schindelverbots sind viel-

¹⁷¹⁾ StAB C 7 VIII Nr. 3003 Reskript v. 14. 5. 1749. — vgl. auch das Reskript v. 11. 3. 1749, das die Ablehnung des Gesuchs von Wirsberg ausspricht, und die Reskripte v. 12. 6. u. 15. 7. 1749, in denen den Städten Münchberg und Lichtenberg Befreiung gewährt wird.

¹⁷²⁾ StAB C 7 VIII Nr. 3003 Schreiben der Bürgerschaft von Naila v. 17. 3. 1749. — Reskripte Markgraf Friedrichs v. 18. 3. u. 28. 3. 1749.

¹⁷³⁾ StAB C 7 VIII Nr. 3003 Bericht des Amtshauptmanns von Kulmbach v. 20. 10. 1750. — Schreiben von Bürgermeister und Rath von Lichtenberg v. 3. 4. 1749.

¹⁷⁴⁾ StAB C 7 VIII Nr. 3003 Schreiben der Bürgerschaft von Naila v. 17. 3. 1749. — Schreiben von Bürgermeister u. Rath von Lichtenberg v. 3. 4. 1749. — Schreiben von Bürgermeister und Rath von Kulmbach v. 15. 12. 1749. — Protokoll des Amts Stockenreuth v. 9. 10. 1750.

¹⁷⁵⁾ StAB C 7 VIII Nr. 3003 Schreiben von Bürgermeister und Rath von Kulmbach v. 15. 12. 1749 u. v. 28. 8. 1751.

mehr — auch wenn es nicht deutlich ausgesprochen wurde — in gewissem Maße rechtliche Darlegungen, die auf ein bestimmtes Rechtsverhältnis, das zwischen dem Landesherrn und dem Untertan bestand, Bezug nahmen. Mit dem Vorbringen, daß das Schindelverbot sie zur Preisgabe ihrer Häuser zwingen und damit ihre Existenzgrundlage bedrohe, appellierten die Hausbesitzer an die landesherrliche Fürsorgepflicht. Die Hausbesitzer faßten alle jene Beteuerungen, in denen sie ihre Armut betonten, nicht so sehr als ein untätiges Flehen auf, durch das sie einen fürstlichen Gnadenerweis erwirken wollten. Die wahre Absicht dürfte vielmehr darin gelegen haben, den Landesherrn, wenn auch in untätiger Form, an die Grenzen seiner hoheitlichen Rechte zu erinnern, die ihm gemäß dem Grundsatz *ultra posse nemo obligatur* durch die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit seiner Untertanen gezogen waren. Auch der Amtshauptmann von Kulmbach führte dem Fürsten jene Grenzen seiner Herrschaftsmacht vor Augen, als er ihm vorhielt, daß angesichts der Armut der Bevölkerung ein strenges Vorgehen hinsichtlich des Schindelverbots nicht angebracht sei¹⁷⁶⁾. Am Schicksal des Schindelverbots in der Stadt Kulmbach läßt sich verfolgen, daß sich der Markgraf schließlich zu Konzessionen bequemen mußte. Immerhin zeigte sich, daß hinter den mannigfachen Maßnahmen des Markgrafen Friedrich ein ungleich stärkerer herrschaftlicher Wille gestanden hat als hinter den ähnlichen Maßnahmen seiner Vorgänger. Denn die Erkenntnis, daß das Gebot nicht in vollem Umfang durchsetzbar sei, hatte nicht zur Folge, daß das Gebot zum Ziegeldecken wie andere undurchführbare Normen seine Rechtsverbindlichkeit einbüßte. Der Markgraf war vielmehr entschlossen, die Geltung soweit wie irgend möglich aufrechtzuerhalten. Der notwendige Ausgleich zwischen herrschaftlichem Willen und Leistungsfähigkeit der Untertanen führte zwangsläufig zu einer näheren tatbestandsmäßigen Präzisierung des Gebots. Markgraf Friedrich leitete deshalb amtliche Erhebungen an, in denen die Tragfähigkeit der einzelnen Häuser und die Vermögensverhältnisse der Hausbesitzer ermittelt werden sollten¹⁷⁷⁾. Das Ergebnis war eine Ermäßigung des ursprünglich für alle geltenden Gebotes in der Weise, daß für drei verschiedene Gruppen unterschiedliche Vorschriften gemacht wurden. Nur noch die vermögenden Hausbesitzer sollten zum sofortigen Auflegen eines Ziegeldachs verpflichtet sein; die Hausbesitzer der mittleren Vermögensklasse hatten die Änderung „nach und nach“, d. h. also bei der nächsten fälligen Reparatur, vorzunehmen; den nach den Ermittlungen in die unterste Vermögensklasse eingestufen Hausbesitzern wurde zugestanden, daß sie Zeit ihres Lebens bei den fälligen Reparaturarbeiten Schindeln verwenden dürften¹⁷⁸⁾.

¹⁷⁶⁾ StAB C 7 VIII Nr. 3003 Bericht des Amtshauptmanns von Kulmbach v. 20. 10. 1750.

¹⁷⁷⁾ StAB C 7 VIII Nr. 3003 Reskript v. 8. 11. u. 23. 12. 1749.

¹⁷⁸⁾ StAB C 7 VIII Nr. 3003 Reskript v. 4. 5. 1750 u. v. 15. 7. 1751.

Das zähe Ringen um die Durchführung des Schindelverbots endete also mit einem gewissen Kompromiß, durch welchen die zu hoch gesteckten Ziele des Landesherrn auf ein vernünftiges Maß zurückgeführt wurden. Das einem gewissen perfektionistischen Verwaltungsdenken entspringende Verlangen, überall im Lande eine einheitliche Dachdeckungsart einzuführen, ist vornehmlich wegen der unterschiedlichen Verhältnisse in den einzelnen Orten und bei den einzelnen Hausbesitzern gescheitert. An den Schwierigkeiten, die sich bei dem Versuch zur Durchsetzung des Schindelverbots ergaben, zeigt sich auch, daß das fürstliche Gesetzgebungsmonopol, das durch die Ausschaltung der Stände und vor allem durch die Beschneidung der städtischen Autonomie entstanden war, für den Landesherrn auch eine Kehrseite hatte. Da die Bürger in keiner Weise durch irgendwelche Organe, die ihre Interessen vertraten, an der Gesetzgebung beteiligt waren, mußten sie zwangsläufig nach anderen Wegen suchen, um ihre berechtigten Interessen mit der Rechtslage in Einklang zu bringen. Sie entwickelten infolgedessen eine erhebliche Geschicklichkeit in der Kunst, sich der Geltung eines ihnen nicht genehmen Gesetzes zu entziehen. Das Schicksal des Schindelverbots ist ein gutes Beispiel dafür, daß da, wo ein geregelter Rechtsschutz fehlt, die Bürger zu der Methode übergehen, unbequeme Gesetze — um ein Modewort der Gegenwart zu gebrauchen — „einfrieren“ zu lassen.

In der Zeit nach jenen energischen Anstrengungen Markgraf Friedrichs, also in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts, haben nach den überlieferten Zeugnissen vergleichbare Aktionen mit dem Ziel, die Schindeldächer zu beseitigen, nicht mehr stattgefunden. Markgraf Carl Alexander forderte im Jahre 1770 noch einmal die Einhaltung der bisherigen, die Schindeldächer betreffenden Anordnungen¹⁷⁹⁾. Die Feuerordnung für die Stadt Bayreuth vom Jahre 1782 verbot abermals die Einrichtung neuer Schindeldächer und wies die zuständigen Behörden an, „eifrig darauf Bedacht zu nehmen, daß die von alters her noch hier und da befindlichen Schindeldächer eingehen“¹⁸⁰⁾. In Hof wurde im Jahre 1783 untersagt, bei Neubauten oder bei der Reparatur eines bereits mit Ziegeln versehenen Hauses Schindeln aufzulegen; dagegen war es erlaubt, schadhafte Schindeldächer wiederum mit Schindeln auszubessern¹⁸¹⁾. Auch in der Zeit der preussischen Verwaltung hat sich die Obrigkeit damit begnügt, das Auflegen neuer Schindeldächer zu untersagen; die Ausbesserung vorhandener Schindeldächer mit Schindeln sollte zulässig sein¹⁸²⁾.

Die zuletzt aufgeführten Zeugnisse lassen deutlich erkennen, daß die Anforderungen hinsichtlich der Bedachungsart nach jener nur teilweise erfolgreichen Aktion Markgraf Friedrichs wesentlich gemildert wurden. Es mag sein, daß das ursprünglich verfolgte Ziel, im ganzen Land ein-

¹⁷⁹⁾ StAB C 7,1 Nr. 21 Ausschreiben v. 17. 12. 1770.

¹⁸⁰⁾ StAB C 7,1 Nr. 94.

¹⁸¹⁾ StdHOF A 287/1 Höfer Intelligenzblatt Jg. 1783 Nr. 14. Verordn. v. 19. 6. 1783.

¹⁸²⁾ StAB C 7 VIII Nr 3006 Verordn. v. 6. 7. 1791 u. v. 29. 6. 1796.

heitlich Ziegeldächer einzuführen, später gar nicht mehr so erstrebenswert erschien. Denn in der Fachliteratur, die während des gesamten 18. Jahrhunderts die Vorteile der einzelnen Arten der Dachdeckung lebhaft erörtert hatte, tauchten gegen Ende des Jahrhunderts erhebliche Bedenken daran auf, ob es zweckmäßig sei, Ziegeldächer für jeden Ort und für jede Art Gebäude vorzuschreiben¹⁸³). Abgesehen von dem von jeher erkannten Nachteil, daß sie für viele Häuser zu schwer waren, hatte es sich erwiesen, daß sie insbesondere für Gebäude auf dem Lande deshalb unvorteilhaft waren, weil die Ziegeldecken in den für die Aufbewahrung von Vorräten dienenden Dachböden eine besonders große Hitze hervorriefen¹⁸⁴).

Im Vergleich zu den Maßnahmen, die wegen der Schindeldächer getroffen wurden, trat das Einschreiten gegen die Strohdächer in den Hintergrund. Sie wurden im Bayreuther Fürstentum in gleicher Weise wie die Schindeldächer verboten¹⁸⁵). Dieses Verbot hat bei der Bevölkerung keinen erkennbaren Widerstand hervorgerufen. Etwas häufiger waren die Verbote im Ansbacher Fürstentum. Dort waren wegen des stärkeren Holz mangels die Schindeldächer weniger gebräuchlich gewesen, so daß die Landbevölkerung, soweit sie sich keine Ziegeldächer leisten konnte, eher geneigt war, sich mit Strohdächern zu behelfen. Schon im 17. Jahrhundert wurde es verboten, zum Dachdecken Stroh zu verwenden¹⁸⁶). Die Feuerordnung des Ansbacher Fürstentums von 1715 machte einen deutlichen Unterschied zwischen Häusern in der Stadt und Häusern auf dem Lande. In der Stadt sollten Strohdächer, ebenso wie die Schindeldächer, in Zukunft nicht mehr zugelassen werden, die noch vorhandenen sollten innerhalb Jahresfrist entfernt werden. Für die Landgebiete ergingen keine ausgesprochenen Verbote; das Abschaffen der Strohdächer wurde lediglich empfohlen¹⁸⁷). In den „Generalanmerkungen“ für die Bauweise der Häuser auf dem Lande vom Jahre 1753 wurde zwar das Auflegen von Strohdächern für unzulässig erklärt¹⁸⁸), aber noch in der Feuerordnung vom Jahre 1760 mußte die Ausnahme zugestanden werden, daß Häuser, deren Mauern zu schwach für ein Ziegeldach waren, weiterhin Strohdächer tragen durften. Allerdings sollte der Ankauf eines derartigen Hauses nur noch zugelassen werden, wenn sich der Erwerber zum Ändern des Daches in ein Ziegeldach verpflichtete¹⁸⁹).

¹⁸³) vgl. v. Berg. a. a. O., 3. Th., S. 27 f.

¹⁸⁴) vgl. Krünitz, a. a. O., 8. Th., S. 596. — Krügelstein, a. a. O., 1. Bd., S. 621.

¹⁸⁵) StAB C 9 VIII Nr. 28 780 Reskript Markgraf Christian Ernsts v. 9. 3. 1698.

¹⁸⁶) Real-Index, S. 51 Verordn. v. 30. 7. 1662.

¹⁸⁷) StAB C 7 VIII Nr. 94. — Die weite Verbreitung der Strohdächer im westlichen Franken hat auch die Obrigkeit im Fürstbistum Würzburg daran gehindert, in entschiedener Form das Dachdecken mit Stroh zu verbieten, vgl. Sammlung der hochfürstlich-würzburgischen Landesverordnungen, Würzburg, 1776 ff. Bd. 2, S. 661 f. Verordn. v. 5. 4. 1721, ähnlich, aber etwas entschiedener a. a. O., Bd. 1, S. 710 f. Verordn. v. 24. 4. 1724.

¹⁸⁸) StAB C 9 VI Nr. 10 010.

¹⁸⁹) StAB C 7,1 Nr. 94.

Aus diesen gemäßigten Geboten ist schon erkennbar, daß man im Ansbachischen bei der Gesetzgebung in der Frage der Dachdeckung die Grenze des Erreichbaren besser erkannt hat als im Bayreuther Fürstentum. Hieraus erklärt sich auch, daß im Ansbachischen die Art und Weise der Dachdeckung niemals zu nennenswerten Schwierigkeiten geführt hat.

Mit dem Bestreben, den Dachstühlen die für das Auflegen von Ziegeldächern erforderliche Tragfähigkeit zu verleihen, ist auch die Vorschrift zu erklären, nach welcher „liegende“, nicht „stehende“, Dachstühle zu errichten waren¹⁹⁰⁾. Denn bei liegenden Dachstühlen waren die Stützbalken schräg gestellt und verschafften dem Dachgerüst dadurch eine größere Festigkeit¹⁹¹⁾.

Im allgemeinen wurde auch Schiefer in gleicher Weise wie Ziegel als Dachdeckungsmaterial zugelassen¹⁹²⁾, wodurch namentlich in den Landstrichen, in denen Ziegel nur schwer zu beschaffen waren, die Einhaltung des Schindelverbots erleichtert wurde. Freilich kam die Verwendung von Schiefer im 18. Jahrhundert in erster Linie nur für die Bedachung von öffentlichen Gebäuden und von Häusern wohlhabender Personen in Betracht¹⁹³⁾, weil die schweren Schieferdächer noch mehr als die Ziegeldächer solid gebaute Außenmauern und Dachstühle voraussetzten.

Nach der Waldordnung für beide Hohenzollernfürstentümer von 1575 waren auch die sog. „Hordächer“ zugelassen¹⁹⁴⁾. Damit waren Dächer aus Lehmshindeln gemeint. Hierbei handelte es sich um eine in der damaligen Zeit von Fachleuten sehr positiv beurteilte Art der Dachdeckung für Gebäude auf dem Lande. Die Lehmshindeln stellte man her, indem man Stroh und ähnliches leichtes Material derart mit Lehm zusammenpreßte, daß flache Platten entstanden¹⁹⁵⁾.

B. Normen im Interesse der Nachbarn

Wie oben erwähnt wurde, hat die Epoche des absolutistischen Fürstentums dem baurechtlichen Nachbarrecht keine wesentlichen neuen Gesichtspunkte zugeführt. Deshalb kann sich die folgende Darstellung darauf beschränken, die wichtigsten der bezeugten Regelungen kurz aufzuzählen. Da im Nachbarrecht zahlreiche Vorschriften galten, die nirgends aufgezeich-

¹⁹⁰⁾ StAB C 9 VI Nr. 10 010. Generalanmerkungen, welche bei Erbauung der Häuser oder Scheuern zu beobachten, v. 13. 3. 1753. — C 7 VIII Nr. 3009 pag. 129 Notizen des Oberbergrats Freudel zum Entwurf eines Baureglements, c. 1800.

¹⁹¹⁾ vgl. Krünitz, a. a. O., 8. Th., S. 522.

¹⁹²⁾ StAB C 7,1 Nr. 94 Feuerordn. für Bayreuth, 1782. — StdHOF A 278/1 Höfer Intelligenzblatt, Jg. 1783 Nr. 14 Verordn. v. 19. 6. 1783.

¹⁹³⁾ StAB C 7 VIII Nr. 3003 Schreiben von Bürgermeister und Rath von Kulmbach v. 28. 8. 1751. — C 18,1 Coll. Sauerwein. I. Th. Nr. 22.

¹⁹⁴⁾ StAB C 18,1 Coll. Thom. Bd. 68.

¹⁹⁵⁾ vgl. Krünitz, a. a. O., 8. Th., S. 555. — Hirsch, Fränkischer Haußhaltungs- und Wirtschafts-Calender, 1769, S. 7 ff.

net waren, kann nicht ausgeschlossen werden, daß das Wiedergegebene eine zufällige Auswahl aus dem Bestand nachbarrechtlichen Gewohnheitsrechtes ist und daß an einzelnen Orten andere Vorschriften gegolten haben.

1. Einhalten der Grundstücksgrenzen

Die Pflicht, bei der Bebauung die Grenze des eigenen Grundstücks einzuhalten und fremde Grundstücke nicht zu überbauen, ergibt sich aus der Natur des Grundeigentums und bedarf eigentlich keiner ausdrücklichen Verankerung in besonderen Vorschriften. Dennoch hat das Überbauen der Grundstücksgrenze den für die nachbarlichen Streitigkeiten zuständigen Instanzen viel zu schaffen gemacht. Aus dem Bayreuthischen sind zwei Vorschriften überliefert, in denen das Überbauen der Grenze ausdrücklich für unzulässig erklärt wurde¹⁹⁶⁾. In Ansbach war in verschiedenen Fällen ein Einschreiten gegen unbefugten Grenzüberbau nötig. In einem Fall wurde das „Abspitzen“ des über die Grenze gebauten Teiles eines Gebäudes verlangt; dem Bauherrn und dem beteiligten Maurer wurden je zwei Gulden als Strafe auferlegt¹⁹⁷⁾. In einem anderen Fall mußte der Bauherr, der um 1½ Zoll über die Grenze hinausgebaut hatte, das überbaute Stück „im Lichten“ ebenfalls wieder abbrechen, während er das Fundament gegen eine an den Nachbarn zu zahlende angemessene Entschädigung liegen lassen durfte. Diesen Fall nahm die Hofrats-Canzley zum Anlaß, um das Verbot des Grenzüberbaus neu einzuschärfen, so daß die an sich zivilrechtliche Norm gewissermaßen öffentlich-rechtlichen Charakter erhielt und dadurch in ihrer Geltungskraft verstärkt wurde. Den Handwerkern wurde gleichzeitig befohlen, „daß sie bey Verfertigung neuer Gründe zu den darauf setzenden Gebäuden auch außer dem Lichten oder unter der Erde . . . nicht auf deß Vicini oder sonst anstößenden benachbarten ohn disputirlichen fundum und Aream im geringsten heraus . . . fahren sollen“. Für den Verstoß wurde neben der Verpflichtung zum Schadenersatz empfindliche Strafe und „Niederlegung des Handwerks“ angedroht¹⁹⁸⁾.

Es finden sich keine Anhaltspunkte dafür, daß auch in den fränkischen Fürstentümern das an anderen Orten teilweise übliche Gewohnheitsrecht gegolten hat, wonach der Grenzüberbau unter bestimmten Umständen, besonders bei gutgläubiger Verletzung der Grenze oder bei Versäumung des Einspruchs durch den Nachbarn, nachträglich sanktioniert werden konnte¹⁹⁹⁾.

In älteren Stadtrechten hat die Frage eine große Rolle gespielt, ob es zulässig sei, Grenzüberschreitungen unterhalb der Erdoberfläche beim An-

¹⁹⁶⁾ StAB C 18,1 Coll. Thom. Bd. 70 pag. 192 ff. Ordnung der „Siebener“ im Amt Frauenaurach, o. J. — C 18,1 Coll. Sauerwein. fasc. 22 II. Th. cap. 5 Bayreuther Stadtrechts-Entwurf, 1677.

¹⁹⁷⁾ StdAN AM 406 pag. 103 Rathausakt v. 16. 8. 1733.

¹⁹⁸⁾ StdAN AM 404 pag. 31 Hofrats-Canzley-Bescheid v. 10. 6. 1727.

¹⁹⁹⁾ vgl. Hübner, a. a. O., S. 285. — Schmelzeisen, a. a. O., S. 201 f.

legen von Kellern vorzunehmen²⁰⁰). Dabei ging es aber außer um die Rechte des Nachbarn auch um die Belange der öffentlichen Sicherheit. In den fränkischen Fürstentümern scheint das Unterkellern grundsätzlich verboten gewesen zu sein. Der Bayreuther Stadtrechtsentwurf von 1677 sah vor: „Unter der Erde aber darf keiner weiter bauen als weit seines Hausbezirkes in sich befindet; jedoch wo vor alters bey einem und anderen Haus allhier etwas sonderlichs dißfalls zu befinden und herkommens, dabey hat es nicht unbillig sein Verbleiben“²⁰¹). Auch in Ansbach wurde in einem Falle das Ausweiten eines Kellers, das zu einer teilweisen Unterhöhlung des Nachbarhauses geführt hätte, untersagt; dabei wurde freilich nicht die Verletzung des Grundeigentums an sich, sondern die konkrete Einsturzfgefahr als Grund des Verbots genannt²⁰²).

2. Lichtrecht

Zu den besonders schwierigen Aufgaben des baulichen Nachbarrechts gehört es, eine Regelung darüber zu treffen, wie weit bei einer neuen Bauführung darauf geachtet werden muß, daß dem Nachbarn durch den Bau das Tageslicht nicht beeinträchtigt werde. In der deutschrechtlichen Tradition waren Rechtssätze, in denen die Baufreiheit generell eingeschränkt wurde, um den Nachbarn das Licht zu erhalten, nicht ungewöhnlich²⁰³). Die Schwierigkeit bei der Aufstellung derartiger Normen bestand in der Präzisierung des Tatbestands. Denn es sollten nicht bestimmte Gebäudeteile verboten werden, sondern Bauführungen jeder Art, die dem Nachbarhaus das Tageslicht in unzumutbarem Ausmaße wegnahmen. Das entscheidende Tatbestandsmerkmal, die unzumutbare Verdunkelung, konnte aber unmöglich exakt bezeichnet werden, weil die Helligkeit nicht durch Maßeinheiten bestimmt werden konnte. In der Frage des Lichtrechts war deshalb das römisch-rechtliche Servitutensystem besonders einfach zu handhaben, weil nach ihm die Frage, ob ein Bauvorhaben für den Nachbarn eine unzulässige Schmälerung der Lichtzufuhr mit sich brachte, nicht nach objektiven Kriterien entschieden zu werden brauchte. Denn es kam allein darauf an, ob der Beeinträchtigte eine *servitus altius non tollendi* aufzuweisen hatte.

Die Zeugnisse, die aus den fränkischen Fürstentümern über die Behandlung lichtrechtlicher Fragen vorliegen, lassen das für das gesamte Nachbarrecht der absolutistischen Zeit kennzeichnende Schwanken zwischen römisch-rechtlicher und deutschrechtlicher Grundauffassung erkennen. So wurde z. B. das Vorbringen, eine nachbarliche Bauführung beeinträchtige das Licht, einfach mit dem Bemerkten zurückgewiesen, es fehle dem Beschwerdeführer

²⁰⁰) vgl. Gönnewein, a. a. O., S. 99 f.

²⁰¹) StAB C 18,1 Coll. Sauerwein, fasc. 22 II. Th. cap. 5.

²⁰²) StAN AM 402 pag. 198 Hofrats-Canzley-Bescheid v. 20. 5. 1722.

²⁰³) vgl. Göbel, a. a. O., S. 382. — Gönnewein, a. a. O., S. 117.

ein entsprechendes *jus prohibendi*²⁰⁴). Umgekehrt konnte man ein Bauwerk verbieten, ohne zu prüfen, ob es tatsächlich das Nachbarhaus verdunkelte, wenn feststand, daß der Nachbar des Bauenden ein entsprechendes Verbotungsrecht besaß²⁰⁵). Andere Entscheidungen gingen davon aus, daß grundsätzlich niemand durch ein Bauwerk das Licht des Nachbarn beeinträchtigen dürfe, es sei denn, die aus den Kaufbriefen zu entnehmende Rechtslage ermächtige ihn ausdrücklich hierzu²⁰⁶). Besonders klar kam die deutsch-rechtliche Auffassung in einem Bescheid der Ansbacher „Untergänger“ zum Ausdruck. In ihm wurde entschieden, daß einem baulustigen Grundeigentümer „darzumahlen zuvor kein Bau der orten gestanden, nicht gebühre, mit seinem vorhabenden Bau dem J. und St. (das sind die Nachbarn) . . . die unentbehrliche Hellung dazumahlen selbige sich anderwärts nicht helfen oder erhohlen können, in ihren respective Stuben werkstatt und Stallungen auch daran zu benehmen, sondern ihnen selbige, wie es von uhralten Zeiten gewesen . . . ungehindert zugehen zu lassen“²⁰⁷). Ein Bescheid des Ansbacher Rathauses läßt dagegen wiederum das unsichere Schwanken zwischen jenen beiden Rechtsauffassungen erkennen. In ihm wurde ein Bau trotz der nachbarlichen Einwendungen, daß er ihnen das Licht wegnehme, zugelassen. Denn — so wurde zur Begründung ausgeführt — in den Kaufbriefen sei nichts davon enthalten, „daß einer dem andern die Sonne nicht verbauen solle“. Dann wurde aber noch hinzugefügt, daß der geplante Bau den Nachbarn auch tatsächlich nicht im Genuß des Tageslichts beeinträchtigt²⁰⁸).

Versuche, um zu einer detaillierteren Regelung des Lichtrechts zu gelangen, wurden in den fränkischen Fürstentümern nicht unternommen. Die eingehenden Bestimmungen, die an anderen Orten in dieser Materie entwickelt worden sind²⁰⁹), fanden in den fränkischen Fürstentümern keine Nachahmung.

3. Gemeinsame Mauern

Vielfach war in den Städten, auch in denen der fränkischen Fürstentümer, eine vollkommen geschlossene Bauweise üblich, so daß die benachbarten Gebäude unmittelbar aneinanderstießen und eine gemeinsame Mauer hatten. Diese Mauern waren mancherorts Doppelmauern, wobei jedes Haus seine eigene Seitenmauer behielt²¹⁰). In den fränkischen Fürstentümern scheint es jedoch die Regel gewesen zu sein, daß die Häuser so an-

²⁰⁴) StdAN AM 408 Bericht des Bauinspektors Steingruber v. 13. 5. 1758.

²⁰⁵) z. B. StdER Ratsprotokolle 1 B 1 Prot. v. 8. 5. 1709.

²⁰⁶) StdBt VII 65 Rathausakten v. 16. 10. 1711 u. 9. 12. 1714.

²⁰⁷) StdAN AM 409 Untergangsbescheid v. 10. 8. 1694. — ähnl. Untergangsbescheid v. 30. 6. 1688.

²⁰⁸) StdAN AM 404 pag. 156 Akt v. 18. 4. 1733.

²⁰⁹) vgl. Göbel, a. a. O., S. 382. — Urschlechter, a. a. O., S. 32 f.

²¹⁰) vgl. Göbel, S. 379.

einandergebaut waren, daß nur eine einzige Mauer, eine sog. Brandmauer, die Scheide zwischen den Nachbarhäusern bildete. Dieser Zustand warf eine ganze Anzahl von Rechtsfragen auf. Zahlreiche Vorschriften beschäftigten sich mit dem Baumaterial jener gemeinsamen Mauern. Dabei stand freilich das Interesse an der öffentlichen Sicherheit im Vordergrund. Es wurde stets verlangt, daß die Zwischenmauern durch und durch aus Stein hergestellt wurden²¹¹⁾. Die Brandmauern sollten nach der Empfehlung des Bayreuther Hofbaumeisters Graef einen Schuh dick sein²¹²⁾. Das Nürnberger Baurecht, das man sich in Bayreuth gerade hinsichtlich der Brandmauern zum Vorbild genommen hatte²¹³⁾, verlangte Brandmauern von 1½ Schuh Dicke²¹⁴⁾. Die gemeinsamen Mauern sollten nach dem Baureglement für Wunsiedel von 1732 bis in die Höhe der Firstlinie geführt werden. Sie sollten aber nicht über das Dach hinausragen. Diese Vorschrift ist wahrscheinlich mit dem Bestreben zu erklären, beim Wiederaufbau von Wunsiedel aus stilistischen Gründen den Eindruck einer über mehrere Häuser hinlaufenden Dachlinie zu erzielen²¹⁵⁾. Über das Dach hervortretende Brandmauern hätten diesen Eindruck gestört. Deshalb sollten auch auf die in gleicher Höhe mit dem Dachstuhl endenden Brandmauern Ziegel aufgelegt werden²¹⁶⁾.

Vorwiegend nachbarrechtlichen Charakter trugen dagegen die Vorschriften, die das Benutzungsrecht und die Unterhaltungspflicht hinsichtlich der gemeinsamen Mauern regelten. Nach der gebräuchlichsten Regelung wurden beide Angrenzer verpflichtet, die Mauer gemeinsam und zu gleichen Teilen zu unterhalten. Das Benutzungsrecht war durch das Verbot, Löcher einzuschlagen oder sonstige Beschädigungen der Substanz vorzunehmen, beschränkt²¹⁷⁾.

Diese Rechtsauffassung hat man in den fränkischen Fürstentümern offensichtlich geteilt. Auch hier waren beide Nachbarn zum gemeinsamen Unterhalt der Brandmauern verpflichtet²¹⁸⁾. Desgleichen war das Verbot, die Brandmauern durch Löcher zu beschädigen, bekannt²¹⁹⁾. Die Verteilung der Baulast an der gemeinsamen Mauer auf die beiden Anlieger äußerte sich auch darin, daß derjenige, der an ein bereits stehendes Haus anbaute, ver-

²¹¹⁾ HistV Ofr. B 25 Instruktion v. 18. 7. 1621. — StdWUN XXVI 7 Baureglement für Wunsiedel v. 8. 5. 1732. — Corp. Const. II, 2. Bd., S. 578 Feuerordn. für Wunsiedel, 1743. Real-Index, S. 54 Feuerordn. für Wunsiedel, 1743.

²¹²⁾ StAB C 7,1 Nr. 93 Gutachten v. 14. 11. 1736.

²¹³⁾ HistV Ofr. B 25 Instruktion v. 18. 7. 1621.

²¹⁴⁾ vgl. Urschlechter, a. a. O., S. 36.

²¹⁵⁾ s. u. Kap. III, 4.

²¹⁶⁾ StdWUN XXVI 7 Baureglement v. 8. 5. 1732.

²¹⁷⁾ vgl. Göbel, a. a. O., S. 380. — Gönnewein, a. a. O., S. 120. — Schmelzeisen, a. a. O., S. 203 f.

²¹⁸⁾ HistV B 6 Schreiben des C. W. an Bürgermeister und Rath v. 27. 10. 1705. — StdWUN XXVI 142 Akten der Amtshauptmannschaft v. 8. 9. 1732.

²¹⁹⁾ StdWUN XXVI 7 Baureglement v. 8. 5. 1732.

pflichtet wurde, den Eigentümer dieses Hauses „wegen des Genusses der Brandmauern proportionirlich abzufinden“²²⁰⁾.

In den Städten, in denen nicht alle Häuser in der gleichen Richtung zur Straße standen, wurde die Regelung der durch das Zusammentreffen der Häuser entstehenden Verhältnisse besonders schwierig. Denn es waren drei verschiedene Fälle des Zusammentreffens denkbar: Entweder stießen die Häuser mit ihren Giebeln aufeinander, oder sie richteten ihre Giebel nebeneinander zur Straße, oder das eine Haus richtete seine Traufseite gegen die Giebelseite des Nachbarhauses. Der Bayreuther Stadtrechtsentwurf von 1677 enthielt für jeden dieser drei Fälle eine besondere Regelung. Wenn beide Häuser mit ihren Giebeln zusammentrafen, mußte die Scheidemauer von beiden Nachbarn gemeinsam unterhalten werden; beim Zusammentreffen mit der Traufseite mußte auf Kosten beider Nachbarn im Winkel, wo die Dächer zusammenstießen, eine Rinne zur Ableitung des Regenwassers angelegt werden; wenn eine Giebelseite eines Hauses an die Traufseite des Nachbarhauses stieß, mußte derjenige, dessen Traufe sich gegen den Giebel des Nachbarn wandte, eine Rinne zur Abführung des Regenwassers auf eigene Kosten anlegen lassen und unterhalten²²¹⁾.

4. Reihen- oder Winkelrecht

Vielfach war es in den Städten üblich gewesen, benachbarte Häuser nicht unmittelbar aneinanderzubauen, sondern zwischen den Häusern kleinere Abstände zu lassen, namentlich, wenn die Häuser mit dem Giebel zur Straße standen und ihre Traufseiten gegeneinander richteten. Sinn dieser Zwischenräume, der sog. „Reihen“ oder „Winkel“ war es, das vom Dach abtropfende Wasser abzuleiten. Daneben dienten sie auch zum Aufnehmen und Abführen der Fäkalstoffe, sei es, daß diese dort offen zutage lagen, sei es, daß sie in Kästen oder Gruben gesammelt und in hölzernen Röhrenleitungen abgeführt wurden²²²⁾. Die Gepflogenheit, zwischen den Häusern Reihen frei zu lassen, setzte eine rechtliche, wenn auch nur gewohnheitsrechtliche Regelung darüber voraus, wie breit die Reihen sein sollten, und darüber, wieviel Platz der einzelne Grundeigentümer von seinem Grundstück für die freizuhaltende Reihe unbebaut liegen lassen mußte. Nach dem Bayreuther Stadtrechtsentwurf von 1677 sollte die Reihe zwei Schuh breit sein²²³⁾. Später folgte der Bayreuther Magistrat der auch anderwärts

²²⁰⁾ StdAN AM 406 pag. 233 Hofrathscanzley-Bescheid v. 4. 7. 1740. — vgl. StdER Rathsprötokolle 1 B 1 Prot. v. 13. 6. 1709: Die an beiden Seiten des Altstädter Pfarrhauses anbauenden Nachbarn wurden verpflichtet, je 30 Gulden als Entgelt für das Recht der Benützung der Mauer zu bezahlen.

²²¹⁾ StAB C 18,1 Coll. Sauerwein. fasc. 22, II. Th., cap. 5.

²²²⁾ StdSC Untergangs-Protokolle 1. Bd., S. 16 (1716), S. 46 (1718), 2. Bd. S. 121 (1736). — vgl. Großes Universal-Lexicon 57. Bd., 1748, Sp. 476. — Göbel, a. a. O., S. 354.

²²³⁾ StAB C 18,1 Coll. Sauerwein. fasc. 22, II. Th., cap. 5.

geübten Praxis²²⁴) und verlangte einen drei Schuh breiten Zwischenraum als Reihe. Jeder Grundeigentümer mußte darum einen 1½ Schuh breiten Streifen neben der Grundstücksgrenze unbebaut liegen lassen²²⁵). Auch in Ansbach hat man anfänglich darauf geachtet, daß neben der Grundstücksgrenze ein schmaler Streifen als „Winkelrecht“ unbebaut blieb²²⁶). Später wurde es dort für unzulässig erklärt, zwischen den Häusern Reihen frei zu lassen. Die Hausbesitzer sollten die Häuser stattdessen durch eine Brandmauer verbinden²²⁷). Ebenso wurden in Wunsiedel im Jahre 1732 durch das Gebot, die Häuser aneinander anzuschließen, die Reihen verboten²²⁸).

Der Anspruch eines Grundeigentümers gegen seinen Nachbarn, daß dieser einen Streifen neben der Grundstücksgrenze liegen lassen müsse, konnte auch durch eine besondere Dienstbarkeit gesichert werden. Eine derartige Dienstbarkeit hatte den Sinn, für den Eigentümer des herrschenden Grundstücks die rechtliche Möglichkeit zu schaffen, das Traufwasser von seinem Dach auf das Nachbargrundstück abfließen zu lassen. Deshalb war ein durch eine Dienstbarkeit begründetes Winkelrecht in der Regel mit einem „Traufrecht“ oder „Trüpfrecht“ verbunden. Wo ein Traufrecht nicht eigens vereinbart war, war es als selbstverständlicher Bestandteil im Winkelrecht mit enthalten²²⁹). Winkelrecht und Traufrecht konnten begrifflich gar nicht scharf auseinandergehalten werden²³⁰). In Bayreuth hatte man keine Bedenken, das Traufrecht durch obrigkeitlichen Eingriff einzuschränken, wenn es sich herausstellte, daß durch den ständigen Abfluß des Wassers die Fundamente der benachbarten Gebäude beschädigt wurden. Den Inhabern des Traufrechts wurde in Anwendung des Rechtsgedankens, daß von jeder Dienstbarkeit ein möglichst schonender Gebrauch gemacht werden müsse²³¹), aufgegeben, die Reihe pflastern zu lassen, sofern sie ihr Traufrecht weiterhin ausüben wollten²³²). Ein generelles Gebot zum Pflastern der Reihen ist in den fränkischen Fürstentümern nicht ergangen. Vielfach waren noch ungepflasterte Reihen vorhanden²³³).

²²⁴) vgl. Göbel, a. a. O., S. 385 — Großes Universal-Lexicon, 57. Bd., 1748, Sp. 476. — Sp. 476. — Urschlechter, a. a. O., S. 32.

²²⁵) StdBt VII 69 Rathausakt v. 26. 4. 1729. — XVII 10 Rathausakt v. 14. 9. 1792.

²²⁶) StdAN AM 403 pag. 18 ff.

²²⁷) Real-Index, S. 54 Feuerordn. von 1760.

²²⁸) StdWUN XXVI 7 Baureglement v. 8. 5. 1732. — vgl. XXVI 143 Akten der Amtshauptmannschaft v. 25. u. 26. 9. 1731.

²²⁹) StdBt VII 69 Rathausakt v. 26. 4. 1729.

²³⁰) vgl. Göbel, a. a. O., S. 385.

²³¹) Meisner, Christian-Stern, Heinrich, Nachbarrecht, 2. Aufl. bearb. v. Fritz Hodes, Berlin 1955, S. 404 ff.

²³²) StdBt VII 65 Hofraths-Bescheid v. 7. 10. 1661. — vgl. VII 62 Instruktion für den Stadtbaumeister, 1679. — vgl. ferner StdSC Untergangs-Protokolle 1. Bd., S. 16 f. (1716).

²³³) Die Ansicht von Göbel, a. a. O., S. 353, 385, daß nur bis ins 15. Jahrhundert hinein ungepflasterte Reihen zulässig gewesen seien, während später die Pflicht bestanden habe, die Reihen mit Platten zu belegen, trifft für die Verhältnisse in den Städten der Hohenzollernfürstentümer nicht zu.

Da wo keine Reichen zwischen den Häusern freigelassen waren, hatte jeder Hauseigentümer, wenn keine besonderen Dienstbarkeiten bestanden, die Pflicht, das Traufwasser so abzuleiten, daß es auf sein eigenes Grundstück floß. Deshalb wurde in vielen Fällen das Anlegen von Dachrinnen verlangt²³⁴⁾.

Nähere Bestimmungen über das Winkel- und Traufrecht, wie sie in den gleichzeitigen und älteren Gesetzen anderer Territorien enthalten waren²³⁵⁾, sind in den Fürstentümern Ansbach und Bayreuth nicht ergangen.

5. Fensterrecht

In den Städten hat wegen des engen Beieinanderstehens der Häuser von jeher das Bedürfnis bestanden, Sicherungen gegen störende Einwirkungen von seiten des Nachbarhauses zu treffen. Es wurde deshalb nicht ohne weiteres gestattet, an den Seiten des Hauses, die zum Nachbarhaus zeigten, Fenster einzurichten²³⁶⁾, weil es dadurch den Hausbewohnern erleichtert worden wäre, störende Immissionen gegen das Nachbarhaus zu richten. Es ging hauptsächlich darum, das für das Nachbarhaus schädliche Ausgießen von Flüssigkeiten aller Art zu unterbinden²³⁷⁾. Daneben diente das Verbot auch dem Zweck, das Einsteigen von einem Haus in das andere zu erschweren. Schließlich spielte auch der „Schutz der Gehemissphäre“²³⁸⁾ eine gewisse Rolle; es sollte verhindert werden, daß man von den Fenstern aus in das nahegelegene Nachbarhaus einsehen konnte.

Der Entwurf des Bayreuther Stadtrechts von 1677 enthält hinsichtlich des Fensterrechts sowohl grundsätzlich „fensterfreundliche“ als auch grundsätzlich „fensterfeindliche“ Bestimmungen — ein Umstand, der wahrscheinlich ebenfalls auf das ungeklärte Nebeneinander von deutschrechtlicher und römischrechtlicher Tradition zurückzuführen ist. In jenem Stadtrechtsentwurf wurde es zunächst grundsätzlich für zulässig erklärt, daß bei Häusern, die durch eine Reihe voneinander getrennt waren, Fenster in die einander gegenüberliegenden Mauern eingelassen wurden, „jedoch nicht stracks gegeneinander über zum Vordruß und Nachtheil“. Man hielt es also nicht für nötig, allein wegen der Gefahr schädigender Immissionen von vornherein das Anlegen von Fenstern zu verbieten; verboten wurde lediglich die schädigende Handlung selbst: „auch soll keiner des unflätigen Ausgießens oder Werfens dahinein (d. h. in die Reihe) sich unterstehen“. Wenige Sätze später wurde jedoch vorgeschrieben, daß „einfallende Lichter“ dergestalt angelegt werden mußten, „daß dadurch dem Nachbarn kein Schade mit besorgendem Einsteigen oder unbefugtem Einsehen“ entstehen

²³⁴⁾ Stöber Rathsprötokolle 1 B 1 Prot. v. 18 S. 1708 — StAN AM 403 pag. 71 ff., 1728. — StöBT VII 69 Rathausakt v. 26. 4. 1729.

²³⁵⁾ vgl. Göbel, a. a. O., S. 385.

²³⁶⁾ vgl. Schmelzeisen, a. a. O., S. 205 f.

²³⁷⁾ vgl. Göbel, a. a. O., S. 354.

²³⁸⁾ Schmelzeisen, a. a. O., S. 205 f.

konnte. Niemand sollte berechtigt sein, gegen seines Nachbarn Hof oder Garten ein oder mehrere Fenster einzurichten, „er habe es denn *jure servitutis* hergebracht und bewiesen²³⁹⁾).

In Ansbach wurde von den Behörden in Einzelfällen öfters verboten, Fenster gegenüber dem Nachbarhaus zu unterhalten²⁴⁰⁾. In Erlangen wurde angeordnet, daß Fenster nicht seitlich an den Häusern, sondern nur an der Straßenseite und an der Hofseite angelegt werden dürften²⁴¹⁾. Die bei Streitigkeiten wegen der Zulässigkeit von Fenstern angerufenen Behörden entschieden gelegentlich in der Weise, daß sie das Anlegen von Fenstern zwar gestatteten, aber, um das Ausgießen unmöglich zu machen, das Anbringen eines Gitters zur Auflage machten²⁴²⁾, ein Mittelweg, der schon in mittelalterlichen Regelungen beschritten worden war²⁴³⁾.

6. Erker und andere Vorbauten

Dem Bayreuther Stadtrechtsentwurf von 1677 folgend soll die Regelung der Rechtsverhältnisse hinsichtlich der Erker, der Galerien und anderer Vorbauten im Rahmen des Nachbarrechts abgehandelt werden, obschon diese baulichen Anlagen auch für das Recht des öffentlichen Verkehrs bedeutsam sind.

In Bayreuth war es verboten, die Erker gleich vom Erdboden an aufzuführen, weil dadurch die Passage verengert wurde. Dagegen bestanden keine Bedenken dagegen, in der oberen Etage „zierliche Erker“ einzurichten. „Offene Gänge“ waren gegenüber den Nachbarhäusern in gleicher Weise wie Fenster unzulässig²⁴⁴⁾. Das Baureglement für Wunsiedel verbot neben den hölzernen Galerien jede Art von „Anhenkungen und Anraufungen“²⁴⁵⁾. Auch in Hof wurden im Jahre 1783 Galerien aus Holz ausnahmslos verboten²⁴⁶⁾.

7. Abtritte

Ein ständiger Anlaß für nachbarliche Streitigkeiten war die Lokalisierung der Abortanlagen, da diese in der Regel außerhalb der Hauptmauern der Häuser angebracht waren. Auch baurechtliche Regelungen mußten sich mit dieser Frage befassen. In Bayreuth verfügte man, daß die „Privets“ nicht seitlich zwischen den Häusern über der Reihe und nicht vorne zur

²³⁹⁾ StAB C 18,1 Coll. Sauerwein, fasc. 22, II. Th., cap. 5.

²⁴⁰⁾ StdAN AM 403 pag. 71, Bausache der Cronenwirtin, 1728. — AM 404 pag. 156 Rathausakt v. 18. 4. 1733.

²⁴¹⁾ StdER Rathsprötokolle 1 B 1 Prot. v. 9. 6. 1712.

²⁴²⁾ StdBT VII 65 Rathausakt v. 11. 6. 1728. — StdAN AM 403 pag. 79 Rathausakt v. 19. 3. 1729. — StdSC Untergangs-Protokolle 1. Bd., Prot. v. 12. 10. 1717.

²⁴³⁾ vgl. Gönnewein, a. a. O., S. 119.

²⁴⁴⁾ StAB C 18,1 Coll. Sauerwein, fasc. 22, II. Th., cap. 5.

²⁴⁵⁾ StdWUN XXVI 7 Baureglement v. 8. 5. 1732.

²⁴⁶⁾ StdHOF A 287/1 Höfer Intelligenz-Blatt Jg. 1783 Nr. 14 Verordn. v. 26. 6. 1783.

Straße hin angebaut werden dürften, sondern nur auf der Hinterseite der Häuser²⁴⁷⁾. Das Verbot, die „Privets“ über der Reihe anzubringen, ließ sich allerdings nicht ohne weiteres durchsetzen, denn es galt weithin als der normale Zustand, daß die Abortanlagen außen an den Mauern oberhalb der Reihe befestigt waren, weil ja die Reihe zum Abführen der Fäkalstoffe diente. Als der Bayreuther Magistrat in einem Falle befahl, eine Kloake aus der Reihe auf die Hinterseite des Hauses zu verlegen, stellte er fest, daß das Traufrecht nicht das Recht einschließe, „grobe Materia“ in die Reihe einzuleiten²⁴⁸⁾. In der Bürgerschaft wurde aber teilweise die Ansicht vertreten, daß der Nachbar die Verlegung einer Abortanlage nur verlangen könne, wenn er ein besonderes *jus prohibendi* besitze²⁴⁹⁾. Einem Hausbesitzer wurde das Recht, ein „Privet“ in der Nähe der Grundstücksgrenze zu unterhalten, zugebilligt, nachdem er sich mit Wirkung für sämtliche Rechtsnachfolger am Grundstück verpflichtet hatte, dieses „Privet“ stets durch einen Bretterverschlag zu verdecken²⁵⁰⁾.

Freilich haben bei den Vorschriften über die Lokalisierung der Abtritte auch ästhetische Gesichtspunkte und Gesichtspunkte der öffentlichen Hygiene eine Rolle gespielt. Man wollte vermeiden, daß die „Privets“ von der Straße aus sichtbar waren und den „vorbeý wandernden Personen“ einen ungünstigen „Prospekt“ boten²⁵¹⁾. Außerdem wollte man die Straße von dem „abscheulichen Unflat und Gestank“ freihalten²⁵²⁾.

8. Unzulässigkeit von baulichen Veränderungen

Die im vorstehenden geschilderten Einzelregelungen haben nicht dazu geführt, daß im baulichen Nachbarrecht eine völlig klare Rechtslage entstanden ist. Die durch die Nachbarschaft aufgeworfenen Fragen waren viel zu mannigfaltig, als daß sie durch eine Anzahl von Einzelregelungen hätten voll erfaßt werden können. Die Unklarheiten wurden noch erhöht durch das erwähnte Nebeneinander des örtlichen Gewohnheitsrechts und der durch die Rezeption übernommenen römisch-rechtlichen Gedanken. Es ist deshalb verständlich, daß hie und da versucht wurde, durch eine generelle Formulierung ein übergeordnetes Kriterium für die Entscheidung sämtlicher

²⁴⁷⁾ StAB C 18,1 Coll. Sauerwein. fasc. 22, II. Th., cap. 5. — Auch in Schwabach wurde im 18. Jahrhundert darauf gedungen, daß die „Privets“ von der Straßenseite der Häuser entfernt wurden, vgl. StdSC Untergangs-Protokolle 1. Bd., Prot. v. 23. 3. 1725.

²⁴⁸⁾ StdBt VII 65 Rathausakt v. 4. 7. 1689.

²⁴⁹⁾ StdBt VII 65 Rathausakt v. 11. 9. 1724. — vgl. StdWUN XXVI 3 Baustreitsache G. gegen Sch., 1669.

²⁵⁰⁾ StdBt VII 65 Rathausakt v. 6. 10. 1690. — Diese mit dinglicher Wirkung übernommene Verpflichtung ist übrigens ein Beispiel dafür, daß der römisch-rechtliche Grundsatz „servitus in faciendo consistere nequit“ nach der Rezeption nicht immer streng beachtet worden ist, vgl. Gengler, Privatrecht, S. 228. — Planitz, a. a. O., S. 85.

²⁵¹⁾ StdBt VII 65 Rathausakt v. 1. 9. 1724.

²⁵²⁾ StAB C 18,1 Coll. Sauerwein. fasc. 22, II. Th., cap. 5 Stadtrechtsentwurf von 1677.

im baulichen Nachbarrecht auftauchenden Fragen zu finden. So nahm man in Bayreuth zu der Regel Zuflucht, daß „niemand seinem Nachbarn oder der ganzen Stadt zum Schaden“ bauen dürfe²⁵³), oder anders formuliert, daß „keiner dem andern zu nahe noch dem Publico zum Schaden zu bauen befugt“ sei²⁵⁴). Diese allein auf die Schädigung des Nachbarn abstellende Generalklausel war freilich wenig praktikabel, weil eine gewisse Beeinträchtigung durch nachbarliche Bauten jedem Grundeigentümer zugemutet werden muß. Die eigentliche Schwierigkeit, die Grenze des Zumutbaren zu präzisieren, konnte eine derartige Generalklausel nicht beheben.

Daneben ist aber noch ein anderer für die damalige Rechtsauffassung interessanter Versuch gemacht worden, durch eine Generalklausel die im Nachbarrecht geltenden Beschränkungen der Baufreiheit zu umschreiben. Es trat nämlich teilweise die Auffassung zutage, daß mit Rücksicht auf die Nachbarn grundsätzlich jede Veränderung des status quo in der Bebauung unzulässig sei. Möglicherweise liegt auch hier ein Einfluß romanistischen Denkens vor. Denn jener Rechtsgrundsatz war bereits im späteren römischen Recht entwickelt worden²⁵⁵). In den fränkischen Fürstentümern war er in absolutistischer Zeit vor allem in der Stadt Ansbach anzutreffen. In einem Bescheid der Untergänger-Kommission wurde z. B. ein Stallbau mit der Begründung für unzulässig erklärt, daß an dem für den Bau vorgesehenen Platze niemals ein gleichgeartetes Gebäude gestanden habe. Dabei wurde der Leitsatz ausgesprochen: „Maßen keinem zukomme, seinem Nachbarn zum Schaden und Abbruch seiner Nahrung neuerlichen zu bauen“²⁵⁶). Umgekehrt wies ein Bauherr die Proteste der Nachbarn gegen sein geplantes Bauwerk mit dem Bemerken zurück, seinem Bauvorhaben liege kein *animus novendi* zugrunde²⁵⁷). Auch in der Stadt Wunsiedel war es für die Entscheidung nachbarlicher Baustreitigkeiten wesentlich, welches der frühere Zustand gewesen war²⁵⁸).

Im Zusammenhang mit der Rechtsauffassung, nach welcher neue Bauführungen grundsätzlich unzulässig sein sollen, wurde in Ansbach verschiedentlich das römisch-rechtliche Institut der *operis novi nuntiatio* herangezogen. Dieses Rechtsmittel gab nach dem klassischen römischen Recht dem Grundeigentümer die Möglichkeit, mit der Behauptung, eine Bauführung des Nachbarn bringe ihm Schaden, die sofortige Einstellung der Bauarbeiten

²⁵³) HistV Ofr. B 25 Instruktion v. 18. 7. 1621.

²⁵⁴) StAB C 18,1 Coll. Sauerwein. fasc. 22, II. Th., cap. 5.

²⁵⁵) vgl. Dernburg, a. a. O., 1. Bd., 1. Abt., S. 80. — Ebel zeigt an verschiedenen Beispielen aus der Lübecker Gerichtspraxis, daß es dort auch im 15. und 16. Jahrhundert aus nachbarrechtlichen Erwägungen heraus grundsätzlich als unzulässig galt, Veränderungen der äußeren Gestalt des Hauses, sog. „unwontlike“ (ungewöhnliche) Bauführungen, vorzunehmen, vgl. Ebel, Bürgerliches Rechtsleben, S. 51 ff.

²⁵⁶) StdAN AM 409 Bescheid v. 10. 8. 1694. — vgl. AM 405 pag. 208 ff. Akten über die Bauangelegenheit des J. G. H., 1736.

²⁵⁷) StdAN AM 402 Schreiben des A. v. 23. 8. 1723.

²⁵⁸) StdWUN XXVI 3 Baustreitsache G. gegen Sch., 1669.

bis zu einer endgültigen gerichtlichen Entscheidung über die Rechtmäßigkeit der Bauführung zu erwirken²⁵⁹). Die *operis novi nuntiatio* bewirkte ein Bauverbot. Wenn sie der Bauherr nicht beachtete, erhielt der Nachbar das Recht, das nach erfolgter nuntiatio Gebaute zu entfernen. Dabei war die Wirksamkeit des Bauverbots in keiner Weise davon abhängig, ob die Bauführung nach materiellem Recht berechtigt war oder nicht²⁶⁰). Das Rechtsinstitut der *operis novi nuntiatio* wurde durch die Rezeption auch in die deutsche Gerichts- und Verwaltungspraxis übernommen. Dabei ist ihre ursprüngliche Rechtsnatur allerdings weitgehend verändert worden. So wurde sie aus einem dem Besitzschutz vergleichbaren Privatakt zu einer provisorischen behördlichen Sofortmaßnahme umgebildet, die ähnliche Züge aufwies wie die heutige einstweilige Verfügung²⁶¹). Auch nach der von den fürstlichen Behörden im Ansbacher Fürstentum geübten Praxis war die Wirkung des durch die *operis novi nuntiatio* erstrebten Bauverbots von einem behördlichen Ausspruch abhängig²⁶²). Nun hat aber in Ansbach der häufige Gebrauch der *operis novi nuntiatio* ein weiteres Mißverständnis aufkommen lassen. Die Bezeichnung des Rechtsmittels als *operis novi nuntiatio* hat offenbar dazu geführt, daß in dem Umstand, daß ein neues, bisher nicht vorhandenes Bauwerk errichtet wurde, der Rechtsverstoß gesehen wurde, gegen den sich der Nachbar mit der *nuntiatio* wenden konnte. In Wirklichkeit verdankte die *operis novi nuntiatio* ihre Bezeichnung dem Umstand, daß sie eingelegt werden konnte, solange das die Rechte eines Nachbarn beeinträchtigende Bauwerk noch im Entstehen, solange es noch ein Neubau war²⁶³). Der Rechtsvorstoß, der zum Einschreiten berechtigte, lag darin, daß das begonnene Bauwerk die durch die Servituten gekennzeichnete Rechtslage verletzte. Im Ansbacher Fürstentum hat man jedoch aus der Tatsache, daß ein Rechtsmittel mit der Bezeichnung *operis novi nuntiatio* gegen unzulässige Bauführungen eingelegt werden konnte, teilweise den Schluß gezogen, daß ein Bauwerk allein deshalb, weil es ein *novum opus* sei, für unzulässig erklärt werden könne. So ordnete einmal der Hofrath das Niederreißen eines feuergefährlichen Backofens an. In der Begründung wurde aber jeder Hinweis auf die Feuergefährlichkeit unterlassen. Vielmehr wurde die Maßnahme allein damit begründet, daß es sich um ein *novum opus* handle²⁶⁴). Bauinspektor Steingruber, der in einem Gutachten über einige neu eingerichtete Kessel deren Feuergefährlichkeit beanstandet und eine Anordnung zur Beseitigung dieser Kessel empfohlen

²⁵⁹) Dig. XXXIX, I, 1, 1 ff.; 1. 14 Cod. VIII, 10. — vgl. Stölzel, Adolf, Die Lehre von der operis novi nunciatio und dem Interdictum, quod vi aut clam, Kassel 1665, S. 17 ff.

²⁶⁰) vgl. Stölzel, a. a. O., S. 168, 210 f.

²⁶¹) vgl. Stölzel, a. a. O., S. 526 ff., 533 ff.

²⁶²) vgl. z. B. StdAN AM 407, p. 179 ff. Bauangelegenheit der Rosenwirtin Sch., 1742.

²⁶³) vgl. Hesse, Das Einspruchsrecht gegen Baunternehmen und andere Veränderungen am Grundstück, Leipzig 1866.

²⁶⁴) StdAN AM 404 pag. 212 Bescheid v. 27. 1. 1734.

hatte, hielt den Umstand, daß es sich um ein „neues Werk“ handle, für den entscheidenden Gesichtspunkt, mit dem die Beseitigungsanordnung begründet werden könnte²⁶⁵). Die Eigenschaft eines Bauwerks als *novum opus* wurde auch außerhalb des auf eine vorläufige Sofortmaßnahme abzielenden Verfahrens geltend gemacht. Sie wurde neben anderen materiell-rechtlichen Gründen angeführt, um eine endgültige Entscheidung über die Unzulässigkeit eines nachbarlichen Bauvorhabens zu erwirken²⁶⁶). Freilich kann man aus derartigen Meinungsäußerungen noch nicht ohne weiteres ablesen, daß sich eine gefestigte Rechtsüberzeugung des Inhalts gebildet hätte, daß jede Veränderung des *status quo* in der Bebauung grundsätzlich unzulässig sei. Fest steht jedoch, daß man der Auffassung war, daß *nova opera* weniger Rechtsschutz verdienten. So wurde einmal den Hausbesitzern in der Herrieder Vorstadt in Ansbach zu verstehen gegeben, daß sie keine Einwendungen gegen den Befehl, ihre Vortreppen zu entfernen, erheben könnten, weil ihre Häuser *nova opera* seien; außerdem hätten sie, ebenfalls wegen der Eigenschaft ihrer Häuser als *nova opera*, keine Möglichkeit, sich dagegen zu wehren, daß ihnen durch andere neue Gebäude in ihrer Nachbarschaft das Licht entzogen werde²⁶⁷).

Auf diese Weise hat das ausgesprochen prozessuale Recht der *operis novi nuntiatio* auf die Gestaltung des materiellen Baurechts eingewirkt. Es kam der Praxis der Bauverwaltung in den absolutistischen Staaten entgegen, daß ihr durch die Rechtsüberzeugung von der schwächeren Rechtsstellung des *novum opus* ein Stichwort gegeben wurde, welches dem behördlichen Einschreiten gegen private Bauvorhaben, gleichgültig aus welchen Gründen es erfolgte, den Schein eines mit dem gemeinen Recht in Einklang stehenden Vorgehens verlieh. Denn da sich die fürstlichen Behörden, namentlich im baulichen Nachbarrecht, nicht an die Einzelregelungen des bisherigen Rechts halten wollten und konnten, andererseits aber eine Neukodifikation fehlte, bestand ein Bedürfnis nach einem Begriff, der die Entscheidungen der Obrigkeit als dem anerkannten Recht entsprechende Maßnahmen erscheinen ließ.

²⁶⁵) StdAN AM 407 Protokoll v. 15. 2. 1753.

²⁶⁶) StdAN AM 408 Schreiben des B. S. v. 8. 5. 1758. — AM 291 pag. 74.

²⁶⁷) StdAN AM 406 pag. 41 Protokoll v. 6. 6. 1737.

III. KAPITEL

Die Bedeutung der Planung für das Baurecht

Die Aufgabe, für eine Ordnung im Bauwesen zu sorgen, kann nie allein durch bestimmte Regelungen für die Bauweise einzelner Häuser wahrgenommen werden. Die Bautätigkeit, namentlich innerhalb größerer Ortschaften, ist noch in viel stärkerem Maße an Ordnungsprinzipien gebunden. Ein städtisches Gemeinwesen kann schlechterdings nicht gedeihen, wenn nicht irgendwelche Regeln darüber bestehen, welche Teile des städtischen Grunds überhaupt bebaut werden können, welche Teile für bestimmte Bauten vorbehalten bleiben, und bis zu welchem Grade sich die Bauweise der einzelnen Häuser an die in einer Stadt allgemein gültigen Gepflogenheiten anpassen muß. Die von der Obrigkeit zur Regelung dieser Fragen entwickelten Ordnungsprinzipien sollen Gegenstand des folgenden, durch den Begriff „Bauplanung“ gekennzeichneten Kapitels sein. Bauplanung wird hier also im weitesten Sinne verstanden und bezeichnet alle obrigkeitlichen Maßnahmen, die darauf abzielen, die Bebauung im Sinne des vorgestellten idealen Stadtbilds zu beeinflussen.

1. Motive der Bauplanung

Aus der Überlegung, daß eine gewisse Ordnung in der Bebauung für eine Stadt wesensnotwendig ist, ergibt sich schon, daß die Aufgabe der Stadtplanung nicht erst im Zeitalter des fürstlichen Absolutismus akut geworden ist. Auch in den mittelalterlichen Städten haben irgendwelche Ordnungsprinzipien bestanden, die die Art und Weise der Bebauung bestimmten¹⁾. Sie traten allerdings, namentlich in den allmählich gewachsenen Städten, weniger stark in Erscheinung²⁾. Die damals verbindlichen Ordnungsprinzipien sind als etwas Selbstverständliches empfunden worden. Sie waren nicht eigentlich das Produkt einer bewußten bauplanerischen Tätigkeit. Erst als in der Zeit nach dem Dreißigjährigen Krieg die Fürsten und die fürstlichen Zentralbehörden die Zuständigkeit für die Verwaltung der Städte an sich zogen, begann die Obrigkeit allenthalben die Bauplanung

¹⁾ vgl. Kabel, a. a. O., S. 20 f., 24 f.

²⁾ vgl. Gönnewein, a. a. O., S. 88 ff.

als eine von ihr wahrzunehmende öffentliche Aufgabe zu erkennen und systematisch zu betreiben³⁾).

Auf diese Weise ist in das Baurecht ein neues Element eingedrungen, das der Baurechtentwicklung in der absolutistischen Epoche ein besonderes Gepräge verliehen hat.

Es können mehrere Gründe dafür ausfindig gemacht werden, weshalb man in jener Zeit so starkes Gewicht auf die Bauplanung gelegt hat.

Zunächst ist zu berücksichtigen, daß das vorausschauende Handeln für die Verwaltungstätigkeit der absolutistischen Staaten typisch gewesen ist. Die entscheidenden Impulse für das staatliche Handeln gingen damals von der Verwaltungsspitze aus, also vom Fürsten oder von den obersten fürstlichen Landesbehörden. Dort hatte man im allgemeinen eine hohe Auffassung vom Sinn und Zweck des obrigkeitlichen Handelns. Man wollte das Land nicht nur „verwalten“, d. h. die anfallenden Angelegenheiten recht und schlecht abwickeln. Dem Fürsten und seinen obersten Beamten stand vielmehr ein bestimmtes Ziel, die Förderung der allgemeinen Wohlfahrt und Glückseligkeit, vor Augen, das ihnen ständig den Ansporn gab, aus eigener Initiative tätig zu werden. Für eine Verwaltung, die auf derartige, erst in der Zukunft erreichbare Ziele ausgerichtet war, war die Planung ein geradezu unerlässliches Instrument. In die allgemeine verwaltungspolitische Zielsetzung wurde nun auch die obrigkeitliche Regelung des Bauwesens eingeordnet. Auch den Städten wurde ein bestimmter Zweck beigemessen, der wiederum dem Endzweck aller Verwaltungstätigkeit, der Förderung der Glückseligkeit, dienen mußte. Die baurechtlichen Normen sollten ein Mittel sein, das dazu verhelfen sollte, jenen Zweck der Städte zu erreichen⁴⁾. Während man früher baurechtliche Regelungen im allgemeinen nur immer von Fall zu Fall getroffen hatte, wenn bestimmte Probleme aufgetreten waren, hatte die Obrigkeit jetzt in dem Wunsche, ein bestimmtes ideales Stadtbild zu verwirklichen, eine Handlungsmaxime, die sie selbständig tätig werden ließ, um durch bestimmte Veränderungen das Aussehen der Stadt jenem Idealbild anzupassen.

Es ist aber noch in anderer Hinsicht mit dem damals herrschenden Zeitgeist zu erklären, daß sich die verantwortlichen Instanzen in der absolutistischen Zeit so energisch darum bemühten, durch ein planmäßiges Vorgehen das Aussehen der Städte zu verändern. Der im 16. und 17. Jahrhundert allgemein anerkannte architektonische Geschmack zeichnete sich durch eine Vorliebe für die planmäßige Gestaltung des Stadtbilds aus. Es entstand eine Art *communis opinio*, die den überkommenen Zustand der im Mittelalter entstandenen Städte, ihre Enge und die ungeordnete Aufeinanderfolge der Häuser als unpassend und rückschrittlich empfand. Denn in den alten Städten hatte sich der einzelne, weil der innerhalb des Festungsgürtels zur

³⁾ vgl. Göbel, a. a. O., S. 311.

⁴⁾ vgl. Justi, a. a. O., S. 30 ff.

Verfügung stehende Raum meist begrenzt war, in der Regel mit einem sehr schmalen Baugrundstück begnügen müssen⁵⁾). Das Bestreben der Hausbesitzer, den knappen Raum möglichst intensiv auszunützen, hatte dazu verführt, zahlreiche Anbauten und Ausladungen an den Häusern anzubringen und möglichst weit in den öffentlichen Verkehrsgrund hinein zu bauen⁶⁾). Die einzelnen Häuser waren nach Art und Größe sehr unterschiedlich; auch ihre Stellung zueinander und ihre Einteilung war nicht einheitlich. Auf diese Weise entstand der Eindruck einer völlig unregelmäßigen und winkelligen Gebäudeführung⁷⁾). Gerade an jenem Zustand der Unregelmäßigkeit, an dem wirren Gewinkel und an der Enge nahm der Geschmack der Barockzeit Anstoß⁸⁾). Auch nach feuerpolizeilichen Gesichtspunkten erschien die Bauweise der mittelalterlichen Städte unvorteilhaft⁹⁾).

In den fränkischen Fürstentümern konnte man damals ebenfalls die Klage über die veraltete bauliche Gestaltung der Städte vernehmen¹⁰⁾). Aus der Antipathie gegen diesen Zustand der Unordnung erklärt es sich, daß damals mit besonderer Eindringlichkeit der Ruf nach einer Ordnung im Städtebau erhoben wurde. Die Begriffe „Ordnung“ oder „gute Ordnung“ standen im Mittelpunkt, wenn von den zeitgemäßen baupolitischen Postulaten die Rede war. Sowohl in Ansbach als auch in Bayreuth war man der Auffassung, daß die Quintessenz der fürstlichen Maßnahmen zur Neugestaltung des Stadtbildes in dem Gebote liege, „im Bauen eine Ordnung zu halten“¹¹⁾). An den im 18. Jahrhundert neu errichteten oder wiederaufgebauten Stadtvierteln erschien die „gute Ordnung“ als etwas besonders Rühmenswertes¹²⁾).

Obwohl das Verlangen nach einem planmäßigen Vorgehen bei der Gestaltung des Stadtbildes in den zeitgenössischen Zeugnissen überall deutlich in Erscheinung tritt, ist es nicht ganz einfach, aus diesen Quellen auch den besonderen Charakter der angestrebten städtebaulichen Ordnung zu ent-

⁵⁾ vgl. Göbel, a. a. O., S. 17. — Meier-Oberist, Edm., Kulturgeschichte des Wohnens im abendländischen Raum. Hamburg 1956, S. 154.

⁶⁾ vgl. Göbel, a. a. O., S. 311.

⁷⁾ vgl. W. Koeppen in Wasmuth, Lexikon der Baukunst, 1. Bd., 1929, S. 405 ff. — v. Below, Georg, Das ältere deutsche Städtewesen und Bürgertum, 3. Aufl., Leipzig und Bielefeld 1925, S. 31 ff.

⁸⁾ vgl. v. Freeden, Hermann, Balthasar Neumann als Stadtbaumeister, Phil. Diss. Würzburg, 1937, S. 65.

⁹⁾ vgl. Krügelstein, a. a. O., 2. Th., S. 563.

¹⁰⁾ vgl. z. B. StdHOF A 239 Feuerordn. v. 1670: „und demnach die Häuser bey dieser Stadt Hof meistens sehr eng und unräumig und winklicht gebaut“. — vgl. auch StAB C 9 VI 4a Nr. 10 705 Bericht des Bauinspektors R. H. Richter aus Rehau v. 8. 8. 1763.

¹¹⁾ StdBt VII Schreiben des Bauinspektors Johann David Raentz v. 4. 9. 1728. — StdAN AM 409 Schreiben des L. v. Nostiz v. 24. 1. 1769. — AM 409 Baustreitsache E. J. gegen J. H. H., Protokoll v. 12. 7. 1770. — StAN 114,658 Schreiben des Baubeamten Knoll v. 30. 3. 1776.

¹²⁾ Vgl. Stieber, Gottfried, Historische und topographische Nachricht von dem Fürstenthum Brandenburg-Onolzbad, Schwabach, 1761, S. 220 über die „Neue Auslage“ in Ansbach. — Vgl. ferner Reinhard'sche Chronik, S. 230, über den Wiederaufbau der Altstadt von Erlangen.

nehmen. Immerhin verhelfen einige immer wiederkehrende Begriffe dazu, daß man die allgemeine Richtung der stadtplanerischen Ideen erkennen kann. In den Äußerungen über städtebauliche Fragen tauchte seit dem 17. Jahrhundert allenthalben der Begriff der „Regularität“ auf. Mit dem Verlangen, beim Bauen die Regularität zu beachten, hat man in erster Linie ein im Bereich des Formalen liegendes Postulat erhoben. Nicht Willkür und Zufälligkeit sollten im Bauwesen herrschen; vielmehr sollte jedes einzelne Bauwerk an eine an bestimmten Gesetzmäßigkeiten ausgerichtete Planung angepaßt sein. In Ansbach prüfte man die einzelnen Bauvorhaben darauf hin, ob sie der „stadtplanmäßigen Regularität“ entsprachen¹³⁾. Der Begriff der Regularität war besonders gut geeignet, um die von der Barockbaukunst angestrebte harmonische Zusammenordnung der einzelnen Häuser unter einem leitenden Gesichtspunkt zu kennzeichnen. Um den Eindruck des „Irregulären“ zu vermeiden, bemühte sich Bauinspektor Steingruber in Ansbach darum, zwischen einzelnen Häusern, die sich in ihrer Bauart unterschieden, einen organischen Übergang herzustellen¹⁴⁾.

Vor allem in den Fällen, in denen ganze Stadtteile neu errichtet oder wiederaufgebaut werden mußten, war die Obrigkeit darauf bedacht, daß eine dem Ideal der Regularität entsprechende Stadtanlage zustande kam. So standen der Aufbau der Neustadt Erlangen¹⁵⁾, der Wiederaufbau der im Jahre 1706 abgebrannten Altstadt Erlangen¹⁶⁾ und der im Jahre 1731 abgebrannten Stadt Wunsiedel¹⁷⁾, sowie die Errichtung der neuen Stadtbezirke in Ansbach und Schwabach ganz im Zeichen des Postulats der Regularität¹⁸⁾. Selbst beim Wiederaufbau so kleiner Orte, wie Weidenberg und Rehau, bemühte man sich darum, eine reguläre Anlage herzustellen¹⁹⁾.

Der Begriff der Regularität ist auf diese Weise zum leitenden Gesichtspunkt für die Bauplanung geworden. Dabei ist zu beachten, daß sich sein Gehalt nicht im Formalen erschöpft. Das, was in materiellrechtlicher Hinsicht geboten war, wenn eine reguläre Bauweise zur Pflicht gemacht wurde, läßt sich freilich nicht exakt bestimmen. Soviel läßt sich aber sagen, daß mit dem Begriff Regularität eine auch in ästhetischer Hinsicht korrekte, d. h. eine den Postulaten der Barockbaukunst entsprechende Bauweise bezeichnet werden sollte. Der Begriff Regularität wurde mit anderen Begriffen, die eindeutig dem ästhetischen Bereich angehören, wie Schönheit und Zierde, auf

¹³⁾ StdAN AM 408 Cammer-Bescheid v. 19. 4. 1759.

¹⁴⁾ StAN 114,744 Schreiben Steingrubers v. 5. 8. 1781 u. 14. 1. 1782.

¹⁵⁾ Vgl. Rudel'sche Chronik, S. 31. — Schmidt, Friedrich, Die Entstehung der Neustadt Erlangen und die Erbauung des markgräflichen Schlosses, Phil. Diss. Erlangen, 1912, S. 37 ff.

¹⁶⁾ Vgl. Rudel'sche Chronik, S. 272.

¹⁷⁾ StdWUN XXVI 83 Schreiben Markgraf Georg Friedrich Carls v. 17. 9. 1731.

¹⁸⁾ Vgl. Fischer, Johann Bernhard, Geschichte und ausführliche Beschreibung der markgräflisch-brandenburgischen Haupt- und Residenz-Stadt Ansbach, Ansbach 1786, S. 27, 32 ff. — v. Falkenstein, Chronicon Suabacense, S. 119.

¹⁹⁾ StAB C 7 VIII Nr. 3113 Bericht des Amtmanns M. aus Weidenberg v. 8. 4. 1750. — C 9 VI 4a Nr. 10 705 Bericht des Amtsvogts von Rehau v. 16. 7. 1763.

eine Ebene gestellt. So befahl z. B. das Baureglement der Stadt Wunsiedel, bei der Anlage der Fenster „Regularität und äußerliche Zierde“ zu wahren²⁰⁾. Umgekehrt wurden „Irregularität“ und „Deformität“ als nahezu synonyme Begriffe gebraucht²¹⁾.

Im Begriff der Regularität fand man am treffendsten alles angedeutet, was man von der zeitgemäßen Bauweise erwartete. Wenn die Chronisten die großen Leistungen der Fürsten bei der baulichen Verschönerung der Städte priesen, stellten sie die Tatsache, daß das Erbaute das Ideal der Regularität verwirklichte, als den Höhepunkt der Vollkommenheit hin²²⁾.

Als Inbegriff dessen, was man unter moderner Bauart verstand, erschien der Begriff Regularität besonders geeignet zur Verwendung als Rechtsbegriff. Denn man konnte durch ihn ohne umständliche Umschreibung die allgemeine Tendenz der von der Obrigkeit gewünschten Baugestaltung bezeichnen. So konnte sich z. B. eine Ansbacher Verordnung auf die Weisung beschränken, daß „in der hochfürstlichen Residenz, insonderheit aber auf dem Markt auf eine Regularität gesehen werden sollte“²³⁾.

Weniger häufig als durch den Begriff Regularität wurde das leitende Prinzip für die städtebauliche Gestaltung durch die Begriffe „Symmetrie“, „Egalité“ oder „Gleichheit“ gekennzeichnet. Auch diese Begriffe deuten den Gegensatz zum willkürlichen, von keiner Planung gelenkten Bauen an. In Ansbach wurde verordnet: „Zur Verhütung allen exzessiven Übelstands“ sollen die Bauherren „zu möglichster Beobachtung der äußerlichen Symmetrie im Bauen angewiesen werden“²⁴⁾. Die Verwendung des Begriffs der Symmetrie zeigt noch deutlicher, daß die Bauplanung weitgehend von ästhetischen Motiven geleitet wurde. Das Verlangen nach symmetrischem Bauen wurde vornehmlich im Zusammenhang mit solchen obrigkeitlichen Maßnahmen erhoben, die auf eine Verschönerung des Stadtbilds abzielten. Markgraf Carl Wilhelm Friedrich von Ansbach ließ wissen, daß es ihm bei den Maßnahmen zur Förderung des Bauwesens darauf ankam, „die Zierde dero Residenz-Stadt Gleichheit und Simetrie derer Gassen und Häuser“ zu erzielen²⁵⁾. Markgraf Carl Alexander soll die Absicht geäußert haben, die

20) StDWUN XXVI 7 Baureglement v. 8. 5. 1732. — Vgl. StdAN AM 409 Schreiben des L. v. Nostiz v. 24. 1. 1749: „Da nun bekanntermaßen . . . wegen Regularität, Schönheit und Zierde der Stadt alle Gassen und Straßen in gerader Linie angebaut . . . werden“. — Vgl. auch StdAN AM 403 Reskript der Markgräfin Christiane Charlotte v. 8. 3. 1726.

21) StdAN AM 405 pag. 272 Bescheid v. 29. 3. 1735. — Vgl. AM 403 Schreiben des Baudirektors v. Retty v. 8. 10. 1732. — StDWUN XXVI 83 Historische Nachricht.

22) Vgl. Fischer, Joh. Bernh., a. a. O., S. 27, 32 ff. — Reinhard'sche Chronik, S. 21, 272. — v. Falckenstein, a. a. O., S. 119. — Ders., *Antiquitates et Memorabilia Nordgaviae veteris*, III. Th., Schwabach u. Leipzig 1743, S. 484.

23) StdAN AM 409 Cammer-Verordnung v. 9. 5. 1763.

24) StdAN AM 414 Verordn. v. 10. 2. 1752. — Ähnl. AM 414 Hof- u. Justizraths-Bescheid v. 30. 10. 1752.

25) StdAN AM 414 Ausschreiben v. 21. 4. 1737.

„Residenz-Stadt Onolzbach zum Embellissement mit ansehnlichen neuen Gebäuden, und zwar nach der Symmetrie aedificiren zu lassen“²⁶⁾.

Wie die nach den Vorstellungen der fürstlichen Behörden in ästhetischer Hinsicht korrekte Baugestaltung im einzelnen aussehen sollte, ist durch die Begriffe Regularität und Symmetrie keinesfalls erschöpfend umschrieben worden. Überhaupt hat die damalige Gesetzgebung die Schwierigkeit, die baukünstlerischen Postulate in praktikable Rechtsbegriffe zu fassen, nicht in befriedigender Weise zu lösen vermocht. Man hat nun auch den Versuch gemacht, diese Schwierigkeit dadurch zu umgehen, daß man einfach ein allgemein anerkanntes Empfinden für das Schöne und das vorteilhaft Aussehende voraussetzte und an dieses Empfinden anknüpfte. So hat man vielfach den vorteilhaften optischen Eindruck als baurechtliches Tatbestandsmerkmal verwendet, um das für die städtebauliche Gestaltung verbindliche Prinzip zu kennzeichnen. Der „gute Prospekt“ eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe galt als Kriterium für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens. Es kam entscheidend darauf an, welchen Eindruck ein Bauwerk auf den Beschauer machen mußte. Bei der Entscheidung über die Genehmigung einer in Bayreuth im Zwinger am Unteren Tor geplanten Werkstätte spielte es eine große Rolle, daß diese Werkstätte von demjenigen, der die Stadt durch das Untere Tor betrat, als „eine anstößige Deformität“ empfunden werden mußte²⁷⁾. In ähnlicher Weise hat man in Ansbach darauf geachtet, daß sich dem, der durch das Tor die Stadt betrat, kein „schlechter Prospekt“ eröffnete²⁸⁾. Andererseits fiel für die Genehmigung positiv ins Gewicht, wenn ein Bauwerk den „schlechten Prospekt“ auf ein anderes unansehnliches Gebäude verdeckte²⁹⁾. Die Sorge um einen in ästhetischer Hinsicht ungestörten Anblick ging so weit, daß dem Stadtbaumeister in Bayreuth aufgetragen wurde, bei der Deutschen Schule eine Mauer aufzuführen, um zu verhindern, daß man von der Straße aus die Kinder auf dem „Sekret“³⁰⁾ sitzen sah³¹⁾.

Erhöhte Aufmerksamkeit wurde hinsichtlich des günstigen optischen Eindrucks den Stellen gewidmet, die als Perlen des Stadtbilds empfunden wurden. Bei Bauvorhaben in der Nähe von fürstlichen Repräsentativbauten wurde ein besonders strenger Maßstab angelegt. So wurde z. B. für ein Bauvorhaben in der Bayreuther Vorstadt St. Georgen die Genehmigung nicht erteilt, weil man voraussah, daß das geplante Gebäude „den Prospekt des Schlosses verbaut und eine Deformité dadurch entspringt“³²⁾. In Ansbach arbeitete man nach der Neugestaltung der Residenz darauf hin, die

²⁶⁾ StdAN AM 406 pag. 263 Schreiben des B. H. v. 2. 5. 1763.

²⁷⁾ StdBT VII 81 Reskript v. 19. 1. 1735.

²⁸⁾ StdAN AM 409 Baustreitsache E. J. gegen J. H. H., 1770. — Vgl. über ähnliche Beispiele v. Freeden, a. a. O., S. 48 f.

²⁹⁾ StdBT VII 85 Schreiben des G. Sch. v. 13. 9. 1740. — StAB C 9 VI 1a Nr. 3108 Bericht des Hofcastenamts Bayreuth v. 1. 3. 1738.

³⁰⁾ Hier im Sinne von Abtritt, vgl. Grimm, a. a. O., 10. Bd., 1. Abt. Sp. 404.

³¹⁾ StdBT VII 2 Instruktion für den Stadtbaumeister, 1679.

³²⁾ StAB C 9 VI 1a Nr. 3224 Cammer-Bescheid v. 30. 8. u. 14. 9. 1768.

unmittelbare Umgebung dem baulichen Charakter der Residenz anzupassen³³⁾. Später wurde einmal angeordnet, daß einige Schuppen in der Nähe des Schlosses „dermaßen masquiert werden, daß selbige vom Schloß aus nicht in den Prospekt fallen“³⁴⁾. Der Marktplatz in Bayreuth genoß besonderen Schutz vor verunstaltenden Bauten. So wurde die Entfernung des „unförmlichen“ Brauhauses vom Marktplatz angeordnet³⁵⁾. Die Errichtung eines neuen Rathauses am Marktplatz wurde unterbunden, weil man befürchtete, ein Rathausbau würde den „schönen Prospekt“ des Platzes beeinträchtigen³⁶⁾. In Ansbach wurde die größte Sorgfalt darauf verwendet, daß die Umgebung des Herrieder Tors stilgerecht bebaut wurde. Die Gewährung von staatlichen Unterstützungen für den Hausbau in der dortigen Gegend war davon abhängig, daß die Häuser einen „feinen Prospekt“ abgaben³⁷⁾.

Schließlich muß zu den verschiedenen Versuchen, den herrschenden Baustil in Rechtsvorschriften zu umschreiben, noch die Methode gezählt werden, die geforderte Bauweise einfach durch die Bezugnahme auf den Zeitgeschmack zu kennzeichnen. So finden sich Vorschriften, in denen die Art und Weise, wie gebaut werden sollte, einfach durch Begriffe wie „Modernität“³⁸⁾ oder „ieziges Bauarth“³⁹⁾ angedeutet wurde.

Mit der Verwendung all jener Begriffe wie „Regularität“, „Symmetrie“, „guter Prospekt“ und mit der Berufung auf die zeitgemäße Bauweise hielt sich die Gesetzgebung an die damals übliche Methode, durch unbestimmte Rechtsbegriffe für eine Bevormundung im Einzelfall möglichst weiten Raum zu schaffen. Trotzdem wäre die Annahme verfehlt, die Obrigkeit hätte die genannten Begriffe nur deshalb als Rechtsbegriffe gewählt, um dadurch auf bequeme Weise die Baugestaltung völlig nach ihrer Willkür lenken zu können. Mit dem ständigen Hinweis auf die zentralen, den architektonischen Geschmack bestimmenden Begriffe war auch eine gewisse Rechtfertigung bezweckt. Es sollte zum Ausdruck gebracht werden, daß das, was in baurrechtlicher Hinsicht geboten wurde, mit der Sorge der Behörde um die allgemeine Beglückung zusammenhing und auch dem entsprach, was von den Zeitgenossen allgemein als passend empfunden wurde. Wenn die Obrigkeit hervorhob, daß ihre Gebote im Rahmen der Bauplanung der Regularität und dem „guten Prospekt“ dienten, dann lag darin in gewisser Hinsicht ein Appell an die damalige „öffentliche Meinung“. Kennzeichnend für diese Haltung der Behörden ist z. B. eine Äußerung des Ansbacher Hofbau-meisters von Retty, mit welcher er die Entfernung eines störenden Bauwerks

³³⁾ Vgl. Bayer, a. a. O., S. 111.

³⁴⁾ StAN 114,37 Cammer-Bescheid v. 25. 10. 1785.

³⁵⁾ HistV Ofr. B 25 Instruktion v. 18. 7. 1621.

³⁶⁾ StAB C 18,1 Coll. Sauerwein fasc. 22, IV. Th.

³⁷⁾ StdAN AM 406 Schreiben des Baudirektors v. Retty v. 17. 3. 1737.

³⁸⁾ StdAN AM 414 Hof- und Justizraths-Bescheid v. 23. 9. 1784.

³⁹⁾ StdAN AM 403 pag. 48 Schreiben des J. G. B. v. 3. 1. 1727. — Vgl. StAN AM 114, 744 Schreiben Steingrubers v. 5. 8. 1781.

zu rechtfertigen suchte. Er schilderte dieses Gebäude als ein „unförmliches und diese ganze Haupt-Straßen verschandendes den täglichen Einfall besorgendes . . . Häuslein, über dessen mehr als zu großen Übelstandt auch der von keinem regulären Bau-Wesen nichts Wissende lachet, ja sogar der vorbey reysende Passagier darbey Stille hält und darüber raisoniret“⁴⁰⁾.

Freilich darf das gelegentliche Bemühen um eine Rechtfertigung der bauplanerischen Maßnahmen gegenüber der Öffentlichkeit nicht überbewertet werden. Die Öffentlichkeit erhielt dadurch noch keinerlei Einfluß auf die Gesetzgebung. Denn, soweit feststellbar, wurde der Geschmack des Publikums nur dann angerufen, wenn es sicher war, daß er mit den fürstlichen Wünschen in Einklang stand. Es verdient jedoch registriert zu werden, daß man darum bemüht war, bei den oft sehr einschneidenden Bauplanungsmaßnahmen die Übereinstimmung zwischen der „öffentlichen Meinung“ und den obrigkeitlichen Absichten hervorzuheben. Denn hinter diesem Bemühen steht in irgendeiner Weise das Wissen um die wesensmäßige Grenze der fürstlichen Gesetzgebungsmacht.

2. Der Bauplan als rechtsgestaltendes Element

Die verstärkte Sorge der Obrigkeit der absolutistischen Staaten um eine an bestimmten Gesichtspunkten ausgerichtete Ordnung im Stadtbild hat die rechtliche Behandlung der Bauangelegenheiten in vieler Hinsicht auf eine ganz neue Ebene gestellt. Das vorausschauende und zielbewußte Handeln der Obrigkeit hat nicht nur dazu geführt, daß zahlreiche früher nicht besonders geregelte Fragen einer Normierung unterworfen wurden. Es hat auch die Art und Weise der Rechtssetzung beeinflusst, indem es den Plan zu einem wesentlichen Instrument des Baurechts gemacht hat. Da die Obrigkeit erreichen wollte, daß nach den von der Baukunst entwickelten Ordnungsprinzipien gebaut wurde, mußte sie zunächst dafür sorgen, daß das von jenen Prinzipien geformte Idealbild irgendwie fixiert wurde, damit für jede einzelne Bauführung feststand, welche Anforderungen um des städtebaulichen Leitbildes willen zu beachten waren. Denn die architektonischen Ideale ließen sich, wie oben ausgeführt wurde, für die Rechtsetzung nicht hinreichend genau umschreiben. Die Eigenart dieser Ideale, das Streben nach Ordnung und Regelmäßigkeit, verlangte aber gerade eine exakte Einhaltung des von der Bauplanung Gebotenen. Die handwerklichen Kunstregeln reichten in dieser Hinsicht als Ordnungsfaktoren nicht aus⁴¹⁾. Die bewußte Stadtplanungstätigkeit mußte deshalb zu einer Perfektionierung des Baurechts führen, die nur dadurch zu erreichen war, daß in Form eines schriftlich fixierten Bauplans die von den städtebaulichen Leitbildern geprägten Normen durch bildliche Wiedergabe für jeden Einzelfall präzisiert wurden.

⁴⁰⁾ StdAN AM 403 Schreiben v. Retty's v. 8. 10. 1732.

⁴¹⁾ Vgl. v. Freeden, a. a. O., S. 40.

Die heute aktuelle Frage, wieweit von einem Bauplan unmittelbare Rechtswirkungen ausgehen können⁴²⁾, wurde damals nicht als ein besonderes Problem empfunden. Denn weil wegen des Fehlens rechtsstaatlicher Verfassungsgrundsätze die Obrigkeit ihren Willen in beliebigen Formen verbindlich machen konnte, waren alle Überlegungen darüber, ob ein Bauplan seiner Rechtsnatur nach geeignet sei, unmittelbare Rechtswirkungen auszulösen, überflüssig. In der absolutistischen Verwaltungspraxis wurde der Bauplan nicht prinzipiell von den anderen Rechtsgeboten unterschieden, weil dort alle öffentlich-rechtlichen Normen den Sinn hatten, als Mittel der Hoheitsverwaltung zu dienen. Der Bauplan nahm also auf dem Gebiete der Baugestaltung die Funktionen wahr, die in anderen Lebensbereichen die durch Begriffe umschriebenen Rechtsgebote ausübten. Die unmittelbare Rechtsverbindlichkeit des Bauplans für den einzelnen Bauherrn wurde im allgemeinen als selbstverständlich vorausgesetzt.

Vielfach war ein größerer Stadtbrand für die Obrigkeit der Anlaß, um einen Bebauungsplan anfertigen zu lassen. Als Markgraf Christian im Jahre 1605 nach einer Brandkatastrophe in Bayreuth die „erweiterung der engen gäßlein und gefährlichen schlupffwinkel“ anstrebte, befahl er einen „Abriß“ herzustellen, aus dem die veränderte Straßenführung ersichtlich sein sollte⁴³⁾. Ob dieser Befehl ausgeführt wurde und ob der Wiederaufbau tatsächlich an Hand eines schriftlichen Plans vonstatten ging, ist nicht überliefert. Nach dem Brand im Jahre 1621 hielt man es offensichtlich ebenfalls für erforderlich, die Bautätigkeit in stärkerem Maße zu regulieren, als es durch einzelne Bauvorschriften geschehen konnte. Denn es ist damals in Erwägung gezogen worden, mittels eines amtlichen Modells in detaillierter Form für die Bauweise der Häuser Vorschriften zumachen, um eine gewisse Einheitlichkeit in der Baugestaltung herbeizuführen⁴⁴⁾. Die Verwendung von schriftlich fixierten Bauplänen ist eindeutig bezeugt für den Wiederaufbau der im 18. Jahrhundert abgebrannten Ortschaften Weidenberg und Rehau. Diese Pläne wurden von den eigens aus Bayreuth in die abgebrannten Orte entsandten Hofbaumeistern entworfen und durch fürstliche Entschließung für rechtsverbindlich erklärt⁴⁵⁾.

Die einschneidende Wirkung, die von einer fachmännischen städtebaulichen Planung auf die Gestaltung des örtlichen Baurechts ausgehen konnte, und die Schwierigkeiten für die Verwirklichung einer derartigen Planung lassen sich besonders gut an den Vorgängen beim Wiederaufbau der im Jahre 1731 fast völlig niedergebrannten Stadt Wunsiedel darstellen. Der fürstliche Bauinspektor Johann David Raentz wurde alsbald nach dem Brande nach Wunsiedel entsandt mit dem Auftrag, einen Grundriß für den

⁴²⁾ Vgl. E. Forsthoff in DVBl. 1957, S. 114 ff.

⁴³⁾ StAB C 7 VIII Nr. 3106 Bericht v. 12. 7. 1605.

⁴⁴⁾ HistV Ofr. B 25 Instruktion v. 18. 7. 1621.

⁴⁵⁾ StAB C 7 VIII Nr. 3113 Resolution Markgraf Friedrichs v. 23. 4. 1750. — C 9 VI 4a Nr. 10 705 Akten über den Wiederaufbau Rehau, 1763.

Wiederaufbau der Stadt zu entwerfen, nach welchem die Stadt ein „regulaires“ Aussehen erhalten sollte. Der in Ausführung dieses Auftrages entworfene Plan sah eine im wesentlichen geradlinige Straßenführung vor. Es sollten weite Durchblicke durch die ganze Stadt, teilweise von einem Tor bis zum anderen, möglich werden. Außerdem sollte ein wesentlich größerer Platz als bisher für den Markt frei gelassen werden⁴⁶⁾. Die Ausführung dieser Planung hätte für zahlreiche Hausbesitzer einen schwerwiegenden Eingriff in ihren Besitzstand mit sich gebracht. Denn die Begradigung und Verbreiterung der Straßen hatte zur Voraussetzung, daß zahlreiche Häuser nicht mehr an der gleichen Stelle, an der sie vor dem Brand gestanden waren, aufgebaut wurden. Für viele Hausbesitzer hätte deshalb die Planung zum Verlust ihrer bisherigen Wohngrundstücke geführt. Andere wären gezwungen gewesen, um die Lage des Hauses zu verändern, völlig neue Fundamente zu legen. Es ist deshalb begreiflich, daß in der Bürgerschaft von vornherein erheblicher Widerstand gegen diesen Plan entstanden ist. Durch diesen Widerstand haben es die Bürger zwar erreicht, daß jener Plan zugunsten eines anderen, der im wesentlichen die gleichen Ziele verfolgte, aber etwas weniger schwerwiegende Eingriffe erforderlich machte, zurückgenommen wurde. Diesem zweiten Plan, der ebenfalls eine radikale Begradigung und Verbreiterung der Straßen vorsah, wurde trotz des häufigen Sträubens der Bürgerschaft durch ausdrückliche fürstliche Verfügung Rechtsverbindlichkeit zuerkannt⁴⁷⁾. Daneben wurde eigens angeordnet, daß sich jedes einzelne Bauwerk diesem Plan anpassen müsse⁴⁸⁾. Bauinspektor Raentz, der Schöpfer des Plans, wurde beauftragt, die Straßen und Plätze dem Plane entsprechend abzumessen und den Bausbesitzern „zu möglicher Beibehaltung der Regularität“ Anweisungen für den Wiederaufbau zu erteilen⁴⁹⁾. Die entscheidenden baurechtlichen Gebote zur Ausführung des Plans wurden den Hausbesitzern durch die Amtshauptmannschaft, die diese einzeln vorgeladen hatte, erteilt. Einem Teil wurde vorgeschrieben, die Brandstätte zu räumen und an anderer Stelle aufzubauen. Andere erhielten die Weisung, beim Aufbau ihres neuen Hauses im Vergleich zur bisherigen Bebauungsgrenze ein Stück weiter vor oder weiter zurück zu rücken. Anderen wiederum wurde befohlen, die Richtung ihres Daches zu ändern oder ihr Dach mit den Dächern der benachbarten Häuser in eine gleichmäßige Linie zu bringen. Die Verpflichtungen, die jeden einzelnen Hausbesitzer trafen, wurden durch Protokoll festgehalten⁵⁰⁾. Bald nach Fertigstellung der Bauplanung wurde auch „zur Vermeidung künftiger Feuersgefahr und zu Erhaltung möglicher Regularität“ ein Baureglement

⁴⁶⁾ StdWUN XXVI 83 Historische Nachricht.

⁴⁷⁾ StdWUN XXVI 83 Reskript Markgraf Georg Friedrich Carls an die Amtshauptmannschaft Wunsiedel v. 17. 9. 1731.

⁴⁸⁾ StdWUN XXVI, 142 Gnädigst anbefohlene unzielsetzliche Erinnerung Punkt 1).

⁴⁹⁾ StdWUN XXVI 83 Reskript v. 17. 9. 1731. — XXVI 142 unzielsetzliche Erinnerung Punkt 2).

⁵⁰⁾ StdWUN XXVI 143 Akten der Amtshauptmannschaft v. 25. 9. u. 26. 9. 1731.

erlassen⁵¹⁾. In ihm wurden die beim Wiederaufbau zu beachtenden materiellrechtlichen Bauvorschriften kodifiziert. Damit war also das Bau-recht in zweifacher Weise fixiert, durch eine relativ vollständige Aufzeichnung des materiellen Rechts und durch die bildliche Festlegung des im Interesse der Stadtplanung Gebotenen⁵²⁾.

Markgraf Georg Friedrich Carl scheint die Methode seiner Untertanen, durch hinhaltende passive Renitenz die Behörden von der Durchführung unbeliebter Anordnungen abzubringen, gekannt zu haben. Denn er hat, als er den Plan für verbindlich erklärte, von vornherein versichert, er werde sich durch „Eigensinn und Hartnäckigkeit“ nicht beirren lassen und nicht im geringsten von jenem dem wahren Wohl der Stadt Wunsiedel dienenden Plan abgehen⁵³⁾. Trotzdem ist von Anfang an Widerstand geleistet worden. Bereits drei Wochen nach Verkündung der Planung sah sich der Markgraf genötigt, vor weiterer Widersetzlichkeit zu warnen⁵⁴⁾. Auch im darauffolgenden Jahr mußte sich der Markgraf verschiedene Male persönlich einschalten, um die Befolgung der Planung sicherzustellen. Einmal drohte er sogar mit seinem persönlichen Erscheinen⁵⁵⁾. Bauinspektor Raentz hielt sich längere Zeit in Wunsiedel auf und überwachte die Einhaltung der Planung persönlich. Die von ihm wegen planwidrigen Bauens angezeigten Personen wurden vor die Amtshauptmannschaft geladen und erneut zur Beachtung des Plans und des Baureglements verpflichtet. Für den Fall eines weiteren Verstoßes wurde ihnen auf ausdrückliche Weisung des Markgrafen Zucht-hausstrafe angedroht⁵⁶⁾. Einzelne Hausbesitzer mußten ihre Häuser, die sie in einer dem Plan nicht entsprechenden Weise aufgebaut hatten, wieder abreißen⁵⁷⁾.

Aber auch der entschiedene Einsatz der fürstlichen Autorität hat es nicht vermocht, den beharrlichen Widerstand der Wunsiedler Bürger auszuschalten, so daß die Planung bei weitem nicht in vollem Umfange verwirklicht werden konnte. In den ersten Jahren nach dem Brand wurde noch un-nachgiebig an der Rechtsverbindlichkeit der Planung festgehalten. Auch in den Jahren 1735 und 1736 hat man noch darauf bestanden, daß einzelne Häuser an die Planung angepaßt oder im Interesse der Planung ganz abgerissen wurden⁵⁸⁾. Im Jahre 1737 stand jedoch fest, daß die ursprüngliche

⁵¹⁾ StdWUN XXVI 7 Reskript Markgraf Georg Friedrich Carls v. 8. 5. 1732.

⁵²⁾ Ähnlich, wenn auch weniger ausgeprägt und weniger deutlich überliefert, war das Vorgehen beim Wiederaufbau von Rehau, vgl. StAB C 9 VI 4a Nr. 10 705, Akten aus dem Jahr 1763.

⁵³⁾ StdWUN XXVI 83 Reskript v. 17. 9. 1731.

⁵⁴⁾ StdWUN XXVI 83 Reskript v. 4. 10. 1731.

⁵⁵⁾ StdWUN XXVI 142 Reskript v. 4. 9. 1732.

⁵⁶⁾ StdWUN XXVI 142 Akten der Amtshauptmannschaft v. 8. 9. 1732. — Bericht des Amtshauptmanns v. 9. 9. 1737.

⁵⁷⁾ XXVI 142 Akten der Amtshauptmannschaft v. 8. 9. 1732. — XXVI 143 Schreiben des Amtmanns Schwarz v. 12. 2. 1737. — Akten der Amtshauptmannschaft v. 25. 9. u. 26. 9. 1731 Nr. 78 ff.

⁵⁸⁾ StdWUN XXVI 145 Schreiben von Bürgermeister und Rath v. 21. 4. u. 27. 6. 1735. — XXVI 146 Schreiben von Bürgermeister und Rath v. 11. 8. 1736.

Planung ihre Rechtsverbindlichkeit verloren hatte. Das geht aus einer Verlautbarung Markgraf Friedrichs hervor, in welcher er die Entschädigungsansprüche einzelner von der Bauplanung betroffener Bürger mit dem Hinweis ablehnte, daß sie nunmehr wieder auf ihren alten Brandstätten aufbauen dürften⁵⁹⁾. Der Chronist des Stadtbrands von Wunsiedel beurteilte die Entwicklung sicher richtig, wenn er den Geldmangel als die letzten Endes entscheidende Ursache für das Scheitern der Planung verantwortlich machte: „Was aber die meiste Hinderung machte, so war kein Fond ausfindig zu machen, aus welchem dasjenige große Quantum zu entnehmen sein mögte, so zur Ausführung dieses wichtigen Werks und Herstellung des entworfenen Plans erfordert wurde und mithin blieb alles dies in *statu quo fuit antea*“⁶⁰⁾. Freilich wollte der Chronist mit der Behauptung, daß alles beim alten geblieben sei, nur zum Ausdruck bringen, daß der unregelmäßige Charakter der Straßenführung erhalten geblieben ist. Im einzelnen konnten aber teilweise erhebliche Verbesserungen durchgesetzt werden. Die Straßen wurden zum Teil verlegt, einzelne Gassen wurden erweitert, die Stellung zahlreicher Häuser zur Straße wurde verändert. Mehrere kleine und unansehnliche Häuser wurden überhaupt nicht mehr aufgebaut. Die Scheunen wurden vor die Stadt hinausverlegt⁶¹⁾. Bei der Wunsiedler Planung hat es sich, ebenso wie beim Versuch zur Abschaffung der Schindeldächer, erwiesen, daß die ständigen Klagen der Untertanen, denen zufolge die angeordneten Maßnahmen ihren wirtschaftlichen Ruin bedeuteten, den Fürsten zum Einlenken zwingen mußten. Nach dem Berichte des Chronisten „fehlte es nicht an wehmütigen Bitten und Vorstellungen von denjenigen, so es betreffen sollte, weil sie nicht von ihren Brandstätten weichen wollten, bei welchen sie bald diese, bald jene besondere Gelegenheiten oder Commoditäten so sie anderwärts nicht bekommen würden, hatten“⁶²⁾. Die Preisgabe der Rechtsverbindlichkeit der Planung wurde eingeleitet durch das Zugeständnis, welches den Hausbesitzern, deren Brandstätten nicht wieder aufgebaut werden sollten, gestattete, für die Dauer eines Jahres ihre zerstörten Häuser und ihre Keller als Notunterkunft zu bewohnen, sofern ihnen nicht schon vorher neue Bauplätze zugewiesen würden⁶³⁾. Das Recht zum behelfsmäßigen Bewohnen schloß aber notwendigerweise das Recht in sich, behelfsmäßige Bauarbeiten in den Brandstätten vorzunehmen. Dabei mag es nicht immer leicht gewesen sein, die Grenze zwischen einer behelfsmäßigen und einer endgültigen Baumaßnahme scharf zu bestimmen. Angesichts der nur mangelhaft ausgebildeten Bauaufsicht konnten sich die Hausbesitzer unter dem Schutze jener vorläufigen Erlaubnis zum Bewohnen ihrer Brandstätten allmählich wieder

⁵⁹⁾ StdWUN XXVI 154 Schreiben Markgraf Friedrichs v. 16. 5. 1737.

⁶⁰⁾ StdWUN XXVI 142 Historische Nachricht.

⁶¹⁾ StdWUN XXVI 142 Historische Nachricht. — XXVI 143 Akten der Amtshauptmannschaft v. 25. 9. u. 26. 9. 1731.

⁶²⁾ StdWUN XXVI 83 Historische Nachricht.

⁶³⁾ StdWUN XXVI 142 Reskript Markgraf Georg Friedrich Carls v. 5. 5. 1732.

häuslich einrichten, so daß sie selbst nicht darauf angewiesen waren, die Umsiedlung zu forcieren. Sie konnten es daher der Obrigkeit überlassen, nach Wegen zu suchen, die Bauplanung erfüllbar zu machen. Die weitere Entwicklung mag so verlaufen sein, daß, als das Bereitstellen neuer Baugrundstücke immer länger auf sich warten ließ, aus dem provisorischen Bewohnen der Brandstätten allmählich wieder ein als normal empfundener Zustand wurde. Man hatte es eben versäumt, in dem für eine enteignungs-gleiche Maßnahme günstigsten Zeitpunkt, nämlich im Zeitpunkt, in dem die alten Gebäude zerstört waren und ihre Besitzer noch nichts für den Wiederaufbau aufgewendet hatten, mit der nötigen Energie vorzugehen.

Es ist verständlich, daß in absolutistischer Zeit angesichts der Vorliebe für regelmäßige Stadtanlagen der Bauplan vor allem bei Errichtung einer völlig neuen Stadt im Mittelpunkt aller baurechtlichen Gebote stehen mußte. Gerade in Franken ist ein gutes Beispiel einer Städtegründung aus dem Zeitalter des Absolutismus vorhanden. Denn der Bayreuther Markgraf Christian Ernst ließ in den Jahren nach 1685 neben der kleinen Landstadt Erlangen eine zunächst für französische Hugenotten gedachte neue Stadt, die den Namen Christian-Erlang erhielt, errichten. Der Plan für diese Stadt, den der fürstliche Bauinspektor Johann Moritz Richter angefertigt hatte, ist ganz von dem Prinzip der Gleichmäßigkeit und des rechten Winkels beherrscht⁶⁴). Obwohl der Schöpfer des Plans mit den einfachsten Mitteln arbeitete und auf jeden architektonischen Prunk verzichtete, wird der Anlage der Erlanger Neustadt künstlerischer Rang nicht versagt⁶⁵). Sie gilt als „eine der frühesten und reinsten Schöpfungen“ der von Frankreich beeinflussten barocken Stadtbaukunst in Deutschland⁶⁶).

Begreiflicherweise lagen die Voraussetzungen für das Vorhaben, eine den damals modernen stadtplanerischen Ideen entsprechende Stadtanlage zu schaffen, beim Bau einer völlig neuen Stadt wesentlich günstiger als beim Wiederaufbau einer alten Stadt. Wo im Rahmen einer einmaligen Aufbauaktion eine größere Anzahl von Häusern gleichzeitig errichtet wurde, haben allein die gleichgearteten Fertigungsmethoden und die Verwendung gleichen Materials zu einer gewissen Einheitlichkeit in der Baugestaltung geführt. Das wirkte sich auch beim Bau der Neustadt Erlangen vorteilhaft aus⁶⁷). Ein für die Ausführung des Bebauungsplans günstiger Umstand lag auch darin, daß die Neustadt auf bisher unbautem Grund angelegt wurde. Infolgedessen brauchten sich die Behörden nicht mit den berechtigten und unberechtigten Einwendungen von Hausbesitzern, deren Rechtsstellung durch die Planung betroffen worden wäre, auseinanderzusetzen, was beim

⁶⁴) Vgl. Schmidt, a. a. O., S. 37 ff. — Hintermeier, a. a. O., S. 87 f.

⁶⁵) Vgl. Brindkmann, a. a. O., S. 60, 150 ff. — Rühl, Eduard, Entstehung der Neustadt Erlangen, Mitteilungen des Fränkischen-Alb-Vereins 10. Jg. (1924), S. 29 — Ernst Eichhorn in Scherzer, a. a. O., S. 307.

⁶⁶) Vgl. Schmidt, a. a. O., S. 45.

⁶⁷) Vgl. Schmidt, a. a. O., S. 30 f. — Memmert, a. a. O., S. 165 ff.

Versuch des plangerechten Wiederaufbaus von Wunsiedel so große Schwierigkeiten bereitet hatte. Zudem richtete sich das Gebot zur Einhaltung des Bebauungsplans vornehmlich an Personen, denen es darauf ankam, die Mittel zum Bauen durch fürstlichen Gnadenbeweis umsonst oder verbilligt zu erhalten, und die deshalb in erhöhtem Maße zur Beachtung des herrschaftlichen Willens gezwungen waren. Es kam hinzu, daß in vielen Fällen die Häuser nicht von ihren späteren Bewohnern selbst erbaut wurden, sondern vom Markgrafen aus privaten Mitteln oder von einzelnen wohlhabenden Privatleuten. Da diese Häuser erst, nachdem sie ganz oder zum Teil fertiggestellt waren, an interessierte Zuwanderer übergeben wurden⁶⁸⁾, konnte es vermieden werden, daß die bauliche Ausgestaltung durch allzuvielen individuelle Sonderwünsche beeinflusst wurde.

Trotz dieser einen einheitlichen und plangerechten Ausbau begünstigender Momente bestand verschiedentlich Veranlassung, auf die Beachtung des Plans zu dringen, so daß die Eigenschaft des Bauplans als ein mit Rechtsverbindlichkeit ausgestattetes Gebot sehr deutlich wurde. Schon bald nach Beginn der Bautätigkeit ist es zu verschiedenen Ungenauigkeiten bei der Ausführung des Plans gekommen. Gerade das konnte der Markgraf nicht dulden, weil dadurch der ganz auf den Gesichtspunkt der Regelmäßigkeit ausgerichtete Charakter des Stadtbildes empfindlich gestört worden wäre. Er schärfte deshalb die Pflicht zur genauesten Einhaltung des Planes ein, „damit nicht ein Dorff, sondern eine Statt Unserer intention gemäß daraus werde“⁶⁹⁾. Die wegen der Mängel in der Bauweise entstandenen Unstimmigkeiten veranlaßten den Fürsten, die Bauleitung dem Bauinspektor Richter zu entziehen⁷⁰⁾. Um aber eine ordnungsgemäße Vollendung der Stadtanlage in dem vom Fürsten gewünschten Baustil sicherzustellen, wurde dem Bauinspektor der von ihm selbst entworfene Bauplan abgefordert⁷¹⁾. Dieses Vorgehen zeigt, daß der schriftlich fixierte Bauplan zu einer in rechtlicher Hinsicht wesentlichen Urkunde geworden war. Als dann der Nachfolger Richters sein Amt verlassen hatte und heimlich außer Landes gegangen war, wurde sein Verhalten deshalb besonders mißbilligt, weil er den Stadtplan mit sich genommen hatte⁷²⁾.

Auch der weitere Ausbau der Stadt Erlangen wurde an Hand eines schriftlich fixierten Bauplans dirigiert⁷³⁾. Als der Markgraf, um den raschen Ausbau der Stadt zu fördern, mit drei privaten Unternehmern einen Vertrag abschloß, durch welchen diese den weiteren Ausbau übernahmen, wurde als Vertragspflicht der Unternehmer ausdrücklich festgelegt, daß sie die

⁶⁸⁾ Rudel'sche Chronik, S. 85 ff. — Reinhard'sche Chronik, S. 205, 227.

⁶⁹⁾ Vgl. Schmidt, a. a. O., S. 79. — Schanz, a. a. O., 1. Bd., S. 20.

⁷⁰⁾ Vgl. Schmidt, a. a. O., S. 79.

⁷¹⁾ Vgl. von Raumer, Sigmund, Erlangen unter Christian und Christian Ernst, Erlangen 1910, S. 68.

⁷²⁾ Rudel'sche Chronik, S. 79.

⁷³⁾ Vgl. Schmidt, a. a. O., S. 55 ff.

Häuser *suivant le plan* errichteten⁷⁴⁾. Die rechtsschöpfende Wirkung des Bauplans zeigte sich noch in der späteren Entwicklungsperiode, als die Stadt über den im ursprünglichen Plan vorgesehenen Umfang hinauswuchs. In diesem Stadium wurde der durch den Richterschen Plan vorgegebene Charakter weiterhin als verpflichtend angesehen. Denn auch bei den neu hinzukommenden Straßenzügen wurde auf die Geradlinigkeit der Häuserfronten und auf das rechtwinkelige Aufeinandertreffen der Straßen streng geachtet⁷⁵⁾. Besonders bemerkenswert ist aber, daß der Grundzug der Bauplanung der Erlanger Neustadt auch für die Altstadt richtungweisend geworden ist, als diese nach einem Stadtbrand im Jahre 1706 vollkommen neu erbaut werden mußte. Es läßt sich zwar bereits aus der damals verbreiteten Tendenz zur Modernisierung des Stadtbilds erklären, daß beim Wiederaufbau die Stellung der Häuser und der Verlauf der Straßen nach dem Prinzip der Regularität verändert wurden. Trotzdem ist unverkennbar, daß der städtebauliche Charakter der nicht lange vor jenem Brand entstandenen Neustadt auch die bauliche Gestaltung der wiedererrichteten Altstadt beeinflusst hat. Man hat nicht einfach die neu aufgebaute Altstadt beziehungslos neben das neue Christian-Erlang gesetzt. Vielmehr hat man sich offensichtlich darum bemüht, die beiden Städte zu einer organischen städtebaulichen Einheit zu verschmelzen. Das geschah insbesondere dadurch, daß man die Baulinien und die Aspekte, die von der Anlage der Neustadt vorgezeichnet waren, in den Straßen der Altstadt so weit wie möglich fortführte⁷⁶⁾. Der bei Gründung der Stadt Christian-Erlang vom Fürsten mit Rechtsverbindlichkeit ausgestattete Bauplan hat also über das Gebiet, das von der Planzeichnung erfaßt wurde, hinaus noch normative Bedeutung erhalten, indem er die Bauplanung für die weiteren Stadtbezirke und für die gesamte Altstadt in eine bestimmte Richtung wies.

In ähnlicher Weise wie beim Bau der völlig neuen Stadt Christian-Erlang war auch bei der Anlage neuer Stadtteile neben alten Städten die Bautätigkeit strikt an Baupläne gebunden. In verschiedenen Orten der fränkischen Fürstentümer hat man damals planmäßig Vorstädte angelegt. So wurde z. B. bei Bayreuth zu Beginn des 18. Jahrhunderts die Vorstadt St. Georgen erbaut. Der bauliche Charakter dieser Vorstadt wurde von vornherein durch eine bestimmte Planung festgelegt⁷⁷⁾.

Ausführliche Nachrichten sind vom Ausbau der Vorstädte der Residenzstadt Ansbach überliefert. Auch dort wurde die Bebauung durch schriftlich fixierte Pläne in die von den Fürsten gewünschten Bahnen geleitet. Als Markgraf Johann Friedrich im Jahre 1686 vor seiner Residenzstadt eine Vorstadt zur Ansiedlung von Hugenotten zu errichten beabsichtigte, ließ er „nicht nur die Situation, sondern auch das Modell in der Fronte und Tiefe

⁷⁴⁾ Vgl. Schanz, a. a. O., 2. Bd., S. 36. — Vgl. Hintermeier, a. a. O., S. 22.

⁷⁵⁾ Vgl. Rühl, Entstehung, S. 28.

⁷⁶⁾ Brinckmann, a. a. O., S. 92. — Rühl, Entstehung, S. 30.

⁷⁷⁾ Vgl. Hartmann, a. a. O., S. 136 f.

von dreierley Häusern ins Kupfer bringen und abdrucken“⁷⁸⁾. Man hat also auch in Ansbach, ähnlich wie in Bayreuth, anfänglich die Baugestaltung durch die Bindung der Bautätigkeit an bestimmte Modelle zu lenken versucht⁷⁹⁾. Zur Errichtung der geplanten Vorstadt ist es damals allerdings noch nicht gekommen, weil konfessionelle Gründe gegen die Ansiedlung der Hugenotten in der Residenzstadt sprachen. Als dann im Jahre 1733 die Bebauung des Platzes vor dem Herrieder Tor in Angriff genommen wurde, hat der Hofbaumeister von Retty einen Situationsplan der dortigen Gegend angefertigt, in welchem die gewünschte Stellung der Häuser wie alle übrigen Einzelheiten enthalten waren. Die Bauenden waren daran gebunden, ihre Häuser nach diesem Plan und den durch Retty persönlich erteilten Weisungen zu gestalten. Dabei zeigte es sich, daß es das Vorhandensein eines schriftlichen Planes wesentlich erleichterte, ein bestimmtes Projekt über Jahre hinaus aufrechtzuerhalten. Als Markgraf Carl Wilhelm Friedrich im Jahr 1739 den Ausbau jenes Platzes, der ins Stocken geraten war, wieder vorantreiben wollte, griff er auf den vorhandenen Plan zurück und verfügte, daß er diesen Plan „einstmahlen zur Vollkommenheit gebracht haben wolle“⁸⁰⁾. Auch die vielfältige sonstige bauliche Weiterentwicklung der Stadt Ansbach im 18. Jahrhundert, vor allem der Ausbau der sog. „neuen Anlage“ wurde durch Baupläne des fürstlichen Baumeisters von Retty diktiert⁸¹⁾. Später spielte bei der Bebauung der Straße außerhalb des Herrieder Tors, der heutigen Maximilianstraße, der vom Fürsten approbierte Bauplan eine große Rolle. Die Qualität dieses Bauplans als Rechtsurkunde, die für die Baurechtsgestaltung wesentlich war, äußerte sich darin, daß auf seine sorgsame Aufbewahrung streng geachtet wurde. Als den Bauinspektoren Steingruber und Bruckner einmal der Plan zum Abmessen der Bauplätze ausgehändigt worden war, richtete die Hofkammer an sie die ausdrückliche Weisung, daß „beredter approbierter Plan, als zum Baudepartment wegen der angenommenen Linien, und deren Bauart, gehörig, wieder anhero zurückzugeben ist“⁸²⁾.

In rechtlicher Hinsicht besonders interessant sind auch die Planungen, die für die Errichtung einer Vorstadt bei der Stadt Schwabach gemacht wurden. Nachdem dort schon in den ersten Jahrzehnten des 18. Jahrhunderts verschiedene Male die Anlegung einer regulären Vorstadt in Angriff genommen worden war⁸³⁾, hat der Hofbaumeister von Retty im Jahre 1736 einen Plan entworfen, der sich nicht darauf beschränkte, für den beabsichtigten

⁷⁸⁾ Ausschreiben v. 15. 3. 1686, zitiert nach Scholl, a. a. O., S. 93.

⁷⁹⁾ Über ein ähnliches Vorgehen im Maingebiet berichtet Scherzer, a. a. O., S. 208.

⁸⁰⁾ StdAN AM 406 pag. 137 Hofratskanzley-Bescheid v. 19. 9. 1739. — Vgl. Scholl, a. a. O., S. 91 f. — Bayer, a. a. O., S. 410.

⁸¹⁾ Vgl. Hausladen, a. a. O., S. 24 ff. — Scholl, a. a. O., S. 105 f. — Braun, a. a. O., S. 480 f.

⁸²⁾ StAN 114,744 Cammer-Bescheid v. 31. 3. 1779.

⁸³⁾ Vgl. Dehm, Karl, Aus der Geschichte der Zöllner-Vorstadt, in „Schwabacher Heimat“, Blätter für Geschichtsforschung und Heimatpflege, 1958, S. 11.

neuen Stadtteil die Bauweise im einzelnen vorzuschreiben; auch das Aussehen der Altstadt sollte umgestaltet werden. Denn für Retty, dem besonders am harmonischen optischen Eindruck gelegen war, erschien es unbefriedigend, neben dem mittelalterlichen Stadtkern völlig unvermittelt eine nach modernen Prinzipien angelegte Vorstadt aufzuführen. Deshalb sah sein Plan vor, daß die zur Vorstadt hin gelegenen Straßenzüge der Altstadt durch Begradigung der Häuserfronten und Erweiterung der Straßen und Plätze an den baulichen Charakter der projektierten Vorstadt einigermaßen angeglichen würden⁸⁴⁾. Rettys Pläne zeigen also eine gewisse Ähnlichkeit mit den städtebaulichen Maßnahmen, die zur Anpassung der Altstadt Erlangen an den baulichen Charakter der Neustadt geführt hatten. Die Ausführung jener Pläne Rettys für Schwabach hätten aber wesentlich schwerwiegendere Eingriffe in die Rechte einzelner Hausbesitzer verlangt, als sie in Erlangen nötig gewesen waren. Denn es hätten zahlreiche völlig intakte Häuser abgerissen werden müssen. Zu rechtlichen Erörterungen über das Rettysche Projekt ist es jedoch gar nicht erst gekommen. Es mußte sehr bald aufgegeben werden, da es in jeder Hinsicht über die tatsächlichen Möglichkeiten und Bedürfnisse hinausging. Ein zweiter Plan, der auf eine Regulierung der Altstadt verzichtete, ist nur zu einem kleinen Teil verwirklicht worden⁸⁵⁾.

3. Rechtliche Mittel für den Vollzug der Bauplanung

a) *Bausperre*

Eine rechtliche Schwierigkeit für die Durchführung einer auf längere Sicht berechneten Planung ergab sich daraus, daß es einzelnen Hausbesitzern gelang, bereits vor Fertigstellung des Bebauungsplans Gebäude, die der Planung zuwiderliefen, zu errichten und dadurch vollendete Tatsachen zu schaffen. Die dringende Notlage der Hausbesitzer ließ es in der Regel nicht zu, planwidrige Bauten nachträglich abreißen zu lassen. Das zweckentsprechende Mittel, um das Schaffen vollendeter Tatsachen zu verhindern, ist die Bausperre. Auch in den fränkischen Fürstentümern hat man mit derartigen zeitlich befristeten Bauverböten gearbeitet, um die Möglichkeit, bestimmte Pläne zu verwirklichen, offen zu halten.

Als im Jahre 1763 der Ort Rehau niedergebrannt war, hat man zunächst jede Bautätigkeit verboten. Denn es sollte die Gelegenheit wahrgenommen werden, den Ort regulär anzulegen. Allerdings erschien nur eine kurze Bausperre zumutbar, weil die Bürger wegen der bevorstehenden Ernte möglichst rasch wieder ihre Scheunen unter Dach bringen mußten. Nachdem der Ort am 14. Juli abgebrannt war, hatte Bauinspektor R. H. Richter bereits am 8. August sein Gutachten über die zweckmäßigste Art des Wieder-

⁸⁴⁾ Vgl. Scholl, a. a. O., S. 99 ff.

⁸⁵⁾ Vgl. Dehm, a. a. O., S. 13, 50 f.

aufbaus fertiggestellt. Am 10. September erhielt dieses Gutachten die fürstliche Billigung, so daß die Bausperre nach nicht ganz zwei Monaten wieder aufgehoben werden konnte⁸⁶⁾. Ob auch an anderen Orten nach größeren Bränden in ähnlicher Weise zeitlich befristete Bauverbote ausgesprochen wurden, läßt sich aus den überlieferten Akten nicht mit Sicherheit entnehmen. Den Bewohnern der Altstadt von Erlangen scheint es jedenfalls nach dem Brand im Jahre 1706 nicht ohne weiteres erlaubt gewesen zu sein, ihre Häuser wieder aufzurichten. Denn es wird davon berichtet, daß verschiedene Hausbesitzer, die am gleichen Platze, an dem ihre abgebrannten Häuser gestanden hatten, wieder aufbauen wollten, ihre Plätze vor dem Baubeginn durch die Obrigkeit neu einweisen und ausmessen lassen mußten⁸⁷⁾. Auch der sichtbare Erfolg, den die Bemühungen um einen regulären Aufbau der früher ganz unregelmäßig gebauten Straßen gehabt hatten, spricht dafür, daß die einzelnen Hausbesitzer nicht vor Fertigstellung und Bekanntgabe eines Bebauungsplans mit dem Wiederaufbau beginnen durften.

Beim Wiederaufbau von Wunsiedel hat man es anscheinend unterlassen, gleich nach dem Brand die private Bautätigkeit vorläufig zu unterbinden. Denn als der Plan sechs Wochen nach dem Brand die fürstliche Bestätigung erhalten hatte, entstanden verschiedentlich Schwierigkeiten, weil einzelne Bürger inzwischen schon planwidrig aufgebaut hatten⁸⁸⁾.

Als die Neustadt Erlangen erbaut wurde, blieb ein bestimmtes Gelände, drei der vier Seiten des Hauptplatzes der Stadtanlage, über dreizehn Jahre lang unbebaut. Man darf annehmen, daß der Grund, weshalb man dieses wegen seiner Lage besonders günstige Baugebiet nicht bebaute, darin lag, daß man den Platz für öffentliche Gebäude reservieren wollte. Jedenfalls steht fest, daß an der Westseite des Platzes nach dem ursprünglichen Plan ein öffentliches Manufakturhaus errichtet werden sollte. Als sich ergeben hatte, daß für ein derartiges Gebäude kein Bedürfnis vorhanden war und als feststand, daß weder das markgräfliche Schloß noch das Rathaus an dieser Stelle errichtet würden, hat man den Platz für bürgerliche Häuser freigegeben⁸⁹⁾. Diese für den Marktplatz der Neustadt Erlangen verhängnisvolle Bausperre ist den anderen hier erwähnten vorläufigen Bauverböten nicht ohne weiteres gleichzusetzen. Damals sollte ja der gesperrte Platz nach dem ursprünglichen Plan für immer von einer Bebauung durch Privathäuser freigehalten werden. Erst die nachträgliche Änderung dieser Absicht hat das ursprüngliche endgültige Bauverbot als eine vorübergehende Bausperre erscheinen lassen.

Auch in Ansbach ist es vorgekommen, daß um eines geplanten öffentlichen Gebäudes willen ein bestimmtes Gelände gesperrt wurde. Die Hofraths-

⁸⁶⁾ StAB C 9 VI 4a Nr. 10 705.

⁸⁷⁾ StdER Rathsprotokolle 1 B 1 Prot. v. 16. 5. 1709 u. v. 2. 8. 1709.

⁸⁸⁾ StdWUN XXVI 143 Akten der Amtshauptmannschaft v. 25. 9. u. 26. 9. 1731 Nr. 7, 78 ff., 98.

⁸⁹⁾ Vgl. v. Raumer, a. a. O., S. 79. — Schmidt, a. a. O., S. 87 f., 137 f.

canzley erließ im Jahre 1725 an das Rathaus die Weisung, in einem Straßenzug „zu Behinderung des in selbiger Gegend zu erbauen vorsehenden Zuchthauskes keinen Bau aufführen zu lassen“⁹⁰). Es ist nichts darüber überliefert, ob diese Bausperre nach Fertigstellung des Baus⁹¹) wieder ausdrücklich aufgehoben wurde.

In ähnlicher Weise hat auch in Schwabach die angekündigte Planung die Bautätigkeit vorübergehend beeinträchtigt. Als im Jahre 1736 bekannt wurde, daß der Markgraf Pläne für den Ausbau einer Vorstadt anfertigen ließ, wurde ein Stadelbau in der von der Planung betroffenen Gegend nur unter dem Vorbehalt genehmigt, daß er wieder abgerissen werden müsse, wenn er dem erwarteten Bebauungsplan der Vorstadt widerspreche⁹²).

Um ein richtiges Bild von der Mannigfaltigkeit der für das damalige Baurecht maßgebenden Gesichtspunkte zu geben, soll hier noch eine besondere Art der Bausperre erwähnt werden, die nicht unmittelbar mit der städtebaulichen Planung zusammenhängt. Es scheint üblich gewesen zu sein, nach Brandkatastrophen demjenigen, der durch Fahrlässigkeit den Brand verursacht hatte, den Wiederaufbau seines Grundstücks zu verbieten. Jedenfalls sind in Wunsiedel und Weidenberg nach den Bränden, die diese Orte weitgehend zerstörten, derartige Bauverbote ergangen⁹³). Es liegt nahe, bei diesen Verböten an einen Zusammenhang mit der in zahlreichen mittelalterlichen Quellen bezeugten Strafe der Hauszerstörung zu denken, durch welche vornehmlich Straftaten, die von einem Haus aus begangen wurden, aber auch das Vergehen der vorsätzlichen Brandstiftung, geahndet wurde⁹⁴). Nun ist freilich im Mittelalter die Sanktion der Hauszerstörung nicht im Falle der fahrlässigen Brandstiftung verhängt worden. Eine Hauszerstörung im eigentlichen Sinne wäre in diesem Fall sowieso nicht in Betracht gekommen, weil das Haus desjenigen, der fahrlässig einen Stadtbrand verursacht hatte, in der Regel schon durch die Brandkatastrophe selbst vernichtet worden war. Das Verbot, das Grundstück des Brandstifters wieder zu bebauen, kann auch deshalb nicht als eine Strafe im heutigen Verständnis des Begriffs gewertet werden, weil das Bauverbot nicht auf die Person des Brandstifters beschränkt blieb, sondern auch eventuelle Rechtsnachfolger am Grundstück betraf⁹⁵). Es ist allerdings in Betracht zu ziehen, daß nach mittelalterlichem Rechtsdenken auch Strafen gegen leblose Gegenstände vorstellbar waren; gerade die Sanktion der Hauszerstörung ist weitgehend von derart archaischen Rechtsanschauungen beeinflusst⁹⁶). Daneben muß aber an

⁹⁰) StdAN AM 402 pag. 272 Bescheid v. 1. 3. 1725.

⁹¹) In ihm wurde entgegen der ursprünglichen Absicht das Gymnasium untergebracht, vgl. Scholl, a. a. O., S. 24, 77 f.

⁹²) StdSC Untergangs-Protokolle 2. Bd. Prot. v. 18. 5. 1716.

⁹³) StdWUN XXVI 83 Schreiben eines Bürgers an die Amtshauptmannschaft, ohne Datum. — StAB C 7 VIII Nr. 3113 Reskript Markgraf Friedrichs v. 13. 4. 1750.

⁹⁴) Vgl. Fischer, Ernst, Die Hauszerstörung als strafrechtliche Maßnahme im deutschen Mittelalter, Stuttgart 1957, bes. S. 151 ff.

⁹⁵) StdWUN XXVI 83 a. a. O.

⁹⁶) Vgl. von Hentig, Die Strafe, 1. Bd., Berlin—Göttingen—Heidelberg 1954, S. 75 ff.

die Möglichkeit gedacht werden, daß es Zweck der Maßnahme gewesen ist, die öde daliegende Brandstätte als eine Art Mahnmal zu erhalten. Diese Annahme erscheint deshalb vertretbar, weil nach den damaligen religiösen Vorstellungen jede Brandkatastrophe als ein Strafgericht Gottes angesehen wurde. Darum sah man in der Bußfertigkeit, die durch ein Mahnmal erzeugt werden konnte, die Haltung, die geboten erschien, um künftige Brandunglücke zu vermeiden⁹⁷⁾.

b) Baupflicht

Die Stadtbauplanung in den absolutistischen Staaten war nicht als eine Maßnahme der Präventivpolizei gedacht. Man hat sich nicht so sehr deswegen darum bemüht, die künftige Bautätigkeit durch vorausschauende Planung zu lenken, um etwaigen Gefahren und Ungelegenheiten von vornherein vorzubeugen. Der Antrieb zur Bauplanungstätigkeit ging vielmehr von dem Wunsche aus, ein bestimmtes als modern und stilgerecht empfundenes Stadtbild verwirklicht zu sehen. Hinter den umfangreichen Bauplanungsmaßnahmen steht letzten Endes die Sehnsucht nach der Idealstadt. Angesichts dieser Zielsetzung konnte sich die Obrigkeit nicht darauf beschränken, etwaige Verstöße gegen die Bauplanung zu unterbinden. Sie mußte vor allem dafür sorgen, daß die einzelnen Bürger tätig wurden, um an der Schaffung des gewünschten Stadtbildes mitzuwirken. Eine Pflicht zum Tätigwerden war natürlich zunächst einmal insoweit nötig, als in vielen Fällen den Hausbesitzern die Beseitigung von Anlagen, die der Bauplanung widersprachen, befohlen werden mußte. Daneben zwang die Eigenart der Bauplanungsziele aber auch vielfach dazu, den Bürgern die Pflicht zum Bauen als positive Handlungspflicht aufzuerlegen.

Die primäre Verpflichtung, die die Grundeigentümer im Interesse der Bauplanung erfüllen mußten, war die Pflicht, ihr Grundstück überhaupt zu bebauen oder, sofern das Haus durch Krieg oder Feuersbrunst zerstört war, wieder zu bebauen. Denn die unbebaut daliegenden Ruinengrundstücke, die damals allgemein als „Brandstätten“ bezeichnet wurden, verhinderten von vornherein den von der Bauplanung erstrebten günstigen Gesamteindruck. Die Pflicht zum Wiederaufbau der Brandstätten wurde ausdrücklich mit dem Interesse an der „Zierde“ der Stadt begründet⁹⁸⁾. Der Aufbaupflicht wurde so große Bedeutung beigemessen, daß man ihr durch Zwangsmittel Nachdruck verlieh. In Bayreuth drohte Markgraf Christian den Besitzern der von den Bränden der Jahre 1605 und 1621 zerstörten Häuser, er werde die für die vergangenen Jahre nicht eingeforderten

⁹⁷⁾ Vgl. z. B. Corp. Const. II, 1. Bd., S. 33 Feuerordn. bey Hochfürstl. Hof-Staate, 1722: „Obwohl nebst anderen gemeinen Landplagen auch die Feuers-Brunst ein Straf-Gericht Gottes ist, . . . so kann man doch dem barmherzigen Gott durch ein andächtiges Gebet und ordentliches Leben in die Ruthe fallen und dergleichen Strafe abwenden“. — Ähnl. Corp. Const. II, 1. Bd., S. 633 Polizeiordn. v. 1672.

⁹⁸⁾ StdNEA F 210 Reskript Markgraf Christian Ernsts v. 23. 12. 1780.

Steuern nachfordern, wenn nicht unverzüglich Anstalten zum Aufbau der Häuser gemacht würden⁹⁹⁾. Später wurde die Drohung mit dem Zwangsverkauf das gebräuchliche Mittel. Der Rat der Altstadt von Erlangen ordnete vier Jahre nach dem Stadtbrand des Jahres 1706 in einem Falle an: „All dieweilen J. S. bishero seine Brandstatt in der hiesigen Statt noch nicht gebaut und deshalb der Stadt an prospekt und Zierde nachtheilig ist, als solle Ihm von Raths wegen aufgetragen werden, daß Er solche Brandstatt chestens bauen oder gegenwärtig seyn solle, daß man von Raths wegen bey gnädigster Herrschaft sich die permission bitten wolle, das Rathaus dahin zu bauen, gegen unparteyische Schätzung, was die Brandstatt und Keller werth mögte ...“¹⁰⁰⁾. Es hat freilich noch zehn weitere Jahre gedauert, bis die Stadtbürgerei diesen und einige andere Brandstätteninhaber zu bindenden Erklärungen darüber, ob sie ihr Grundstück wiederbebauen oder verkaufen wollten, zu veranlassen vermochte¹⁰¹⁾. Das Baureglement von Wunsiedel, das der Ausführung der nach dem Stadtbrand von 1731 angefertigten Planung für den modernen Wiederaufbau der Stadt diene, enthielt die Bestimmung, daß „die alten Brandstätten, vornehmlich die in den Haupt Gassen oder Markt Platz liegen und zu Gärten genutzt werden“, durch die Grundstücksbesitzer bebaut oder von ihnen an „Bürger, denen Häuser mangeln“, verkauft werden müßten¹⁰²⁾. Selbstverständlich wurde auch den Besitzern der eben erst niedergebrannten Häuser die Verpflichtung auferlegt, alsbald wieder aufzubauen, sofern ihre Grundstücke nicht wegen der Regulierung der Straßenführung überhaupt für unbebaubar erklärt worden waren¹⁰³⁾.

Ebenso wie auf den Wiederaufbau von Brandstätten wurde darauf gedrungen, daß in neu angelegten Bauquartieren keine Grundstücke unbebaut liegen blieben. Denn auch bloße Baulücken hätten es verhindert, daß der optische Gesamteindruck zustande kam, der durch die planmäßige Anlage neuer Straßenzüge erzielt werden sollte. Als Markgraf Carl Wilhelm Friedrich in Ansbach den Platz vor dem Herrieder Tor „zur Vollkommenheit gebracht“ haben wollte, wurde zwei Bürgern auferlegt, auf den ihnen zugewiesenen Plätzen die in der Planung vorgesehenen Häuser zu errichten oder ihre Plätze wieder zu verkaufen. In diesem Falle war das Vorgehen gegen die Grundeigentümer wesentlich einfacher als in ähnlichen Fällen. Denn in Ansbach hatte man, als man die Bauplätze im Gebiet des früheren Stadtgrabens an einzelne Bürger vergeben hatte, das Eigentumsrecht im Interesse einer künftigen Bauplanung von vornherein nur unter einer auflösenden Bedingung übertragen. In den Kaufbriefen, die die Ab-

⁹⁹⁾ StAB C 7 VIII Nr. 3106 Schreiben Markgraf Christians v. 19. 3. 1626.

¹⁰⁰⁾ StdER Raths-Protokolle 1 B 1 Prot. v. 30. 7. 1710.

¹⁰¹⁾ StdER Raths-Protokolle 1 B 3 Prot. v. 24. 1. 1720.

¹⁰²⁾ StdWUN XXVI 5 Baureglement v. 8. 5. 1732: — Über ein ähnliches Vorgehen in Schwabach vgl. StdSC Untergangs-Protokolle 1. Bd., S. 31 Prot. v. 21. 7. 1719.

¹⁰³⁾ StdWUN XXVI 83 Reskript v. 17. 9. 1731.

gabe jener Plätze beurkundeten, war die Klausel verankert, „daß im Falle seine Hochfürstliche Durchlaucht oder dero Hochfürstliche Nachkommen über kurz oder lang das verkaufte Stück Statt Graben zu dero oder der gemeinen Statt unvermeidlicher Nothdurfft gebrauchen wollten, solches wieder gegen baare Erstattung des Kauf-Schillings und darauf gewandten Kosten willig abgetreten werden sollen“¹⁰⁴). Noch deutlicher waren in der Neustadt Erlangen die Rechte am Grund und Boden an die Bedingung geknüpft, daß die Plätze, so wie es die Planung vorsah, bebaut würden. Dort wurden zahlreiche nur halb erbaute Häuser an neue Ansiedler abgegeben unter der Auflage, diese innerhalb eines Jahres fertig auszubauen. Zwei Jahre später wurden tatsächlich verschiedenen Personen die Häuser wieder abgenommen, weil sie zum plangerechten Ausbau nicht in der Lage gewesen waren. Ein Erlanger Chronist berichtet, daß auf diese Weise einzelne Häuser bis zu dreimal ihren Besitzer gewechselt haben¹⁰⁵).

Die Baupflicht, die den Grundeigentümern im Interesse der Planung auferlegt wurde, war in der Regel nicht allein dadurch zu erfüllen, daß ein Bauplatz überhaupt bebaut wurde. Im allgemeinen erstreckte sich die Baupflicht auch darauf, daß eine bestimmte Art und Weise der Bebauung, die den baukünstlerischen Anforderungen entsprach, eingehalten wurde. Neben die Verpflichtung, das Grundstück in einem den Erfordernissen der öffentlichen Sicherheit entsprechenden Zustand zu erhalten, erwuchs jetzt den Grundbesitzern in den Städten vielfach als weitere Grundstückslast die Verpflichtung, ihren Grund und Boden *conforme* zu bebauen¹⁰⁶). Die Stadtplanung führte also zu einer qualifizierten Baupflicht, der sich die Grundbesitzer nur schwer entziehen konnten, weil sie meist mit der Drohung des Zwangsverkaufs verknüpft war. Ein derartiges Vorgehen ist aus Ansbach, Bayreuth und Wunsiedel überliefert. Dort wurden verschiedentlich Grundeigentümer vor die Alternative gestellt, ihr Haus nach den im Dienste der Stadtplanungen stehenden Anordnungen¹⁰⁷), nach der „vorzugebenden Art“¹⁰⁸), „nach Maßgabe des vom Baudirectorio vorgegebenen Risses“ zu bebauen¹⁰⁹) oder aber, wenn sie hierzu nicht in der Lage waren, ihr Haus an vermögende Bürger zu verkaufen¹¹⁰).

¹⁰⁴) StdAN AM 406 pag. 137 ff. Hofrathscanzley-Bescheid v. 19. 9. 1739. — Rathausakt v. 9. 10. 1739.

¹⁰⁵) Rudel'sche Chronik, S. 87 ff.

¹⁰⁶) StdWUN XXVI 143 Akten der Amtshauptmannschaft v. 25. u. 26. 9. 1731 Nr. 124.

¹⁰⁷) StdWUN XXVI 143 Akten der Amtshauptmannschaft v. 25. u. 26. 9. 1731 Nr. 112.

¹⁰⁸) StdAN AM 404 pag. 203 Hofrathscanzley-Bescheid v. 31. 10. 1733. — ähnlich AM 403 pag. 163 ff. Akten über den Hausverkauf des G., 1782.

¹⁰⁹) StdAN AM 414 Hofrathscanzley-Bescheid v. 14. 5. 1732.

¹¹⁰) Über ähnliche Fälle von Zwangsverkauf im Interesse der städtebaulichen Gestaltung vgl. HistV Ofr. B 6 Reskript Markgraf Christian Ernsts an Bürgermeister und Rath von Bayreuth v. 18. 1. u. 17. 12. 1701. — Schreiben des C. W. v. 7. 10. 1705. — B 5 Cammer-Reskript v. 10. 1. 1713. — StdWUN XXVI 81 Reskript Markgraf Georg Friedrich Carls v. 30. 3. 1731. — StdAN AM 403 pag. 157 Hofrathscanzley-Bescheid v. 7. 6. 1732.

Die Rechtsbeständigkeit des städtischen Grundbesitzes war durch die Gleichstellung der im Interesse der Stadtplanung stehenden Baupflichten mit den Baupflichten, die der öffentlichen Sicherheit dienten, nicht unwesentlich beeinträchtigt. Der Grundeigentümer konnte allein durch bestimmte obrigkeitliche Planungen in die Lage kommen, sein Grundstück aufgeben zu müssen. Wo man auf diese Weise das Mittel des Zwangsverkaufs ausschließlich um der städtebaulichen Gestaltung willen angewendet hat, wurden freilich die Grenzen, die der Rechtsgedanke des *cavere aut carere* zieht, überschritten. Denn es ging in diesen Fällen nicht um die Beseitigung von Gefahren, die von einem Grundstück drohten. Es erscheint allerdings folgerichtig, daß auch die Pflicht, Brandstätten wieder aufzurichten, mit dem Mittel des Zwangsverkaufs durchgesetzt wurde. Denn die Notwendigkeit, für die Ausnutzung der Erwerbs- und Wohnmöglichkeiten zu sorgen, konnte ebenso mit dem öffentlichen Interesse begründet werden wie die Notwendigkeit, die Allgemeinheit vor den von baufälligen Häusern drohenden Gefahren zu schützen. Wesentlich schwieriger war es jedoch, Zwangsmaßnahmen, die den vorwiegend an stilistisch orientierten städtebaulichen Zielen dienten, mit der Sorge für das Wohl der Allgemeinheit zu rechtfertigen. Der bekannte württembergische Staatsrechtslehrer Johann Jakob Moser berichtete von verschiedenen Fällen aus anderen deutschen Staaten, in denen die Obrigkeit gegen Hausbesitzer ebenfalls mit der Drohung des Zwangsverkaufs vorgegangen ist, um diese zu Schönheitsreparaturen im Interesse des Stadtbilds zu veranlassen. Er hat sich nicht gescheut, diese Methode anzuprangern. Nach seiner Meinung wurde hierbei „die Landeshoheit zu hoch getrieben“¹¹¹). In den fränkischen Fürstentümern hat man im 18. Jahrhundert keine Bedenken dabei befunden, den Zwangsverkauf im baukünstlerischen Interesse genauso anzuwenden wie im Interesse der öffentlichen Sicherheit, obwohl doch, wie bei anderen Anlässen festgestellt werden konnte, bei den Behörden teilweise ein gewisses Gefühl dafür vorhanden war, daß die Belange der Baukunst weniger geeignet waren als die Belange der Polizei, um baurechtliche Maßnahmen zu rechtfertigen.

c) Entschädigung

Die Darstellung der Maßnahmen, die im Rahmen der Stadtplanung ergriffen wurden, würde einen falschen Eindruck von der Rechtsauffassung der Obrigkeit der absolutistischen Staaten vermitteln, wenn unerwähnt bliebe, daß die Notwendigkeit einer Entschädigung für die teilweise schwerwiegenden Eingriffe, die die Grundeigentümer hinnehmen mußten, im allgemeinen als etwas Selbstverständliches galt. Schon die Tatsache, daß man vorzugsweise einen Zwangsverkauf herbeiführte, wenn ein Eigentumsentzug im Interesse der Stadtplanung geboten erschien, zeigt, wie sehr das

¹¹¹) Moser, Polizeysachen, S. 441 f.

Gefühl für die Notwendigkeit eines Wertersatzes bei Eingriffen in das Eigentum verbreitet war.

Unter den entschädigungspflichtigen Tatbeständen stehen die Fälle im Vordergrund, in denen Hausbesitzer ihr bisheriges Haus um der Stadtplanung willen aufgeben mußten oder an sich noch verwertbare Brandstätten nicht mehr aufbauen durften. Mit der fürstlichen Anordnung, die das Bauverbot für einen großen Teil der Wunsiedler Bürger aussprach, war deshalb die Anweisung an die Amtshauptmannschaft verbunden, den Betroffenen zu versichern, daß sie mit fürstlichen Gnadenerweisen „nach Proportion“ des Schadens“ rechnen könnten¹¹²⁾. In ähnlicher Weise wurden die Bürger Bayreuths, deren Grundstücke von der nach dem Stadtbrand von 1605 geplanten Erweiterung betroffen werden sollte, einer Entschädigung versichert¹¹³⁾. Auch da, wo bisher unbebautes Land für Bauzwecke abgetreten werden mußte, gab es keinerlei Zweifel am Anrecht der Enteigneten auf Entschädigung¹¹⁴⁾. Aus Erlangen ist auch ein Fall überliefert, in dem einem Bürger für eine von der Obrigkeit angeordneten Schönheitsreparatur ein gewisser Kostenersatz gewährt wurde, indem ihm die Zahlung des Bürgergelds einmalig erlassen wurde¹¹⁵⁾.

Für weitergehende Nachteile, die die städtebaulichen Veränderungen mit sich bringen konnten, wie Verschlechterung der Geschäftslage oder Erhöhung der Unterhaltungskosten, scheinen im allgemeinen keine Entschädigungen gewährt worden zu sein. Denn in den ausführlichen urkundlichen Nachrichten über Entschädigungsfragen wird von einem Wertersatz für Schäden dieser Art nichts erwähnt. Einzelne Wunsiedler Bürger versuchten für die Nachteile, die das langjährige Bauverbot für sie mit sich gebracht hatte, eine Entschädigung zu erhalten. Sie machten geltend, daß ihnen das unbequeme Wohnen in den behelfsmäßigen Unterkünften Nachteile gebracht habe und daß die Kellergewölbe schadhaft geworden seien, weil sie mehrere Jahre nicht richtig überbaut waren. Diese Entschädigungsforderung fand freilich keine Anerkennung¹¹⁶⁾.

Ein gutes Bild von der Art und der Bemessung der Entschädigung vermittelt das Verfahren, in welchem die Entschädigung der Wunsiedler Bürger geregelt wurde, die von Planungen zur regulären Anlage der Stadt betroffen worden waren. In erster Linie suchte man Entschädigung durch Naturalrestitution zu gewähren. Diejenigen, die ihre Brandstätten hatten aufgeben müssen, erhielten nicht etwa einen Geldbetrag, der es ihnen erlaubt hätte, einen gleichartigen Platz nach eigenem Gefallen zu erwerben. Ihnen wurden

¹¹²⁾ StdWUN XXVI 83 Reskript Markgraf Georg Friedrich Carls v. 17. 9. 1731. — vgl. Schreiben Markgraf Georg Friedrich Carls v. 5. 5. 1732.

¹¹³⁾ StAB C 7 VIII Nr. 3106 Bericht v. 12. 7. 1605.

¹¹⁴⁾ Rudel'sche Chronik von Erlangen, S. 46. — StdWUN XXVI Reskript Markgraf Georg Friedrich Carls v. 17. 9. 1731.

¹¹⁵⁾ StdER Raths-Protokolle 2 B 11 Prot. v. 8. 1. 1723.

¹¹⁶⁾ StdWUN XXVI 154.

vielmehr andere Plätze, an denen sie wieder aufbauen sollten, von Amts wegen angewiesen¹¹⁷⁾. Dieses Vorgehen, das auch in anderen Städten in ähnlichen Fällen üblich war¹¹⁸⁾, bot nicht nur den Vorteil, daß der Schaden auf unmittelbarem Wege durch Wiederherstellung des früheren Zustands, soweit dies überhaupt möglich war, ausgeglichen wurde. Auch für die mit der Durchführung der Planung beauftragte Behörde war die Methode der Naturalentschädigung besonders bequem. Denn die Verwirklichung der stadtplanerischen Absichten war wesentlich leichter, wenn die Behörde die Plätze, an denen die Enteigneten aufbauen sollten, selbst auswählen konnte. Mit der Erfüllung der Entschädigungspflicht wurde z. B. gleichzeitig der Nebenzweck verfolgt, den als Verteidigungsanlage überflüssig gewordenen Stadtgraben in plangerechter Weise bebauen zu lassen¹¹⁹⁾. Daneben konnte die Obrigkeit auf diese Weise erreichen, daß die Baulücken innerhalb der Stadt wieder mit Gebäuden versehen wurden¹²⁰⁾.

Es wurde ohne weiteres anerkannt, daß die Bürger, die ihre Brandstätten hatten verlassen müssen, durch die Zuweisung neuer Bauplätze noch nicht voll entschädigt waren. Denn es war ihnen ja außer dem Verlust des Baugrunds noch ein viel weitergehender Schaden dadurch entstanden, daß sie ihre noch brauchbaren Fundamente und Kellergewölbe hatten preisgeben müssen. Der Neubau auf bisher noch unbebautem Gelände war daher wesentlich kostspieliger, als es der Wiederaufbau der teilweise noch verwendungsfähigen Brandstätten gewesen wäre. Besonders hart waren natürlich diejenigen betroffen, deren Häuser durch den Brand überhaupt nicht zerstört worden waren, die aber gleichwohl um der regulären Anlegung der Stadt willen aus ihren Wohnungen weichen sollten. Allen, die durch die Enteignung noch brauchbarer Häuser oder Fundamente geschädigt worden waren, wurde finanzielle Hilfe „durch Steuerbefreiung und auf alle sonstige mögliche Weise“ zugesichert¹²¹⁾.

Man trug Sorge dafür, daß die Höhe des zu ersetzenden Schadens von neutraler Seite festgestellt wurde. Zu diesem Zweck hat man Sachverständige von auswärts, einen Baumeister aus Erlangen und zwei Maurermeister aus Hof und aus Münchberg kommen lassen¹²²⁾. Tatsächlich sind größere Geldbeträge — die überlieferten Zeugnisse sprechen von insgesamt zweitausend Gulden — auf fürstliche Anweisung von der Landschaftskasse für die

¹¹⁷⁾ StdWUN XXVI 83 Akten der Amtshauptmannschaft v. 3. 4. 1732. — Vgl. XXVI 142 Unzielsetzliche Erinnerung Nr. 5.

¹¹⁸⁾ z. B. in Bayreuth, vgl. StAB C 7 VIII Nr. 3106 Bericht v. 12. 7. 1605. — In Erlangen wurde einem Bürger, der seinen Neubau aufgeben mußte, weil der Platz für die Errichtung des herrschaftlichen Schlosses benötigt wurde, ein gleichartiges anderes Haus zur Verfügung gestellt, vgl. Rudel'sche Chronik, S. 112. — Ähnl. auch StdAN AM 403 pag. 161 Hofraths-Bescheid v. 17. 7. 1732.

¹¹⁹⁾ StdWUN XXVI 83 Reskript Markgraf Georg Friedrich Carls v. 3. 10. 1731.

¹²⁰⁾ StdWUN 143 Akten der Amtshauptmannschaft v. 25. u. 26. 9. 1731, Nr. 24, 70, 90.

¹²¹⁾ StdWUN XXVI 83 Reskript v. 17. 9. 1731.

¹²²⁾ StdWUN XXVI 83 Historische Nachricht.

Abgeltung der Entschädigungsansprüche zur Verfügung gestellt worden¹²³). Freilich sind davon fünfhundert Gulden für die Wiederinstandsetzung öffentlicher Gebäude abgezweigt worden¹²⁴). Nach dem Bericht des Chronisten erhielten etwa 40 Bürger je nach der Höhe des erlittenen Schadens Beträge von zwanzig bis fünfzig Gulden ausbezahlt¹²⁵). Eine besondere Komplikation erfuhr die Entschädigungsregelung in Wunsiedel dadurch, daß später für zahlreiche Bürger, die bereits eine Entschädigung erhalten hatten, der Entschädigungsgrund wegfiel, als das Verbot, die Brandstätten aufzubauen, rückgängig gemacht wurde. Als man den ausbezahlten Betrag zurückforderte, wurde bei den Betroffenen begreiflicherweise erheblicher Widerspruch laut¹²⁶). Ob die zurückgeforderten Gelder eingetrieben werden konnten, läßt sich nicht mehr feststellen.

Der Beurteilung bleibt ferner entzogen, ob die damals in derartigen Entschädigungsfällen ausbezahlten Beträge den erlittenen Schaden einigermaßen ausgeglichen haben. Es haben keine allgemein verbindlichen Bemessungsgrundlagen existiert. Die Höhe der Entschädigung ist sicher durch den jeweiligen Stand der fürstlichen Kassen beeinflußt worden. Keinesfalls hat aber in Entschädigungsfragen reine Willkür geherrscht. Ein Beispiel dafür, daß sich die Behörden bei der Bemessung der Entschädigung an die allgemeinen Rechtsgrundsätze gehalten haben, lieferte die fürstliche Verwaltung in Ansbach, als dort die Stadtgrabenplätze vor dem Herrieder Thor, wie oben erwähnt, den Bürgern, denen sie etwa zwanzig Jahre vorher verkauft worden waren, wieder abgenommen wurden. Man hat den Enteigneten unter Anwendung des gemeinrechtlichen Grundsatzes, daß für *impensae utiles* eine Vergütung zu gewähren sei¹²⁷), außer den Betrag des beim Erwerb bezahlten Kaufpreises noch den Wert einer etwaigen Melioration ersetzt¹²⁸).

4. Einzelgebote und Einzelmaßnahmen im Interesse des Stadtbildes

Es war zwar der Baugesetzgebung in der absolutistischen Zeit nicht möglich, die die Stadtplanung bestimmenden Leitbilder durch eine entsprechende begriffliche Präzisierung in einer praktikablen Norm festzulegen. Trotzdem hat der obrigkeitliche Wille zum planmäßigen Gestalten des Stadtbildes auch im materiellen Baurecht reichhaltigen Niederschlag gefunden. Denn einzelne der für die Stadtplanung wesentliche Gesichtspunkte ließen sich deutlich umschreiben, so daß das Baurecht im Zeitalter des

¹²³) StdWUN XXVI 142 Schreiben Markgraf Georg Friedrich Carls v. 5. 5. 1732. — XXVI 146 Bescheid Markgraf Friedrichs v. 30. 1. 1736. — Außerdem wurden noch viertausend Gulden als Beihilfe wegen des erlittenen Brandschadens ausbezahlt, vgl. Kap. IV, 2e.

¹²⁴) StdWUN XXVI 145 Schreiben von Bürgermeister und Rath v. 22. 3. 1732.

¹²⁵) StdWUN XXVI 83 Historische Nachricht.

¹²⁶) StdWUN 154 u. XXVI 146 Schreiben von Bürgermeister und Rath v. 5. 6. 1736.

¹²⁷) Vgl. Windscheid, a. a. O., I. Bd., S. 595.

¹²⁸) StdAN AM 406 Hofrathscanzley-Bescheid v. 3. 11. 1739.

Absolutismus durch bestimmte für die obrigkeitlichen Bemühungen um ein stilgerechtes Stadtbild kennzeichnende Einzelregelungen berührt worden ist.

a) *Baulinien*

Das erstrebte Bild der Gleichmäßigkeit und der Ordnung in der Gebäudeführung konnte nur erzielt werden, wenn die einzelnen Hausbesitzer gezwungen wurden, mit ihren Häuserfronten eine durch die Stadtplanung festgelegte Linie einzuhalten. Die gerade Linie wurde deshalb zu einem der hauptsächlichen Postulate der am Ideal der Regularität ausgerichteten Stadtplanung. Zwar waren Verbote, über die Fronten der Nachbarhäuser hinauszubauen, auch der mittelalterlichen Baugesetzgebung nicht schlechthin fremd¹²⁹⁾. Derartige Verbote waren unumgänglich gewesen, um überhaupt einen Durchgangsverkehr innerhalb der Städte möglich zu machen. Man hatte aber vor dem Dreißigjährigen Krieg die gerade Linie nicht um ihrer selbst willen gefordert, nicht deshalb, weil eine geradlinige Häuserfront an sich als etwas Erstrebenswertes gegolten hätte. Die Verpflichtung zur Einhaltung einer bestimmten Bebauungsgrenze war keine Norm der Baugestaltung, sondern eine reine Verbotsnorm gewesen. Es ist daher auch erklärlich, daß man die Einhaltung einer geraden Linie vielfach nicht sonderlich genau genommen hatte, weil eben die Belange des öffentlichen Verkehrs durch kleinere Überschreitungen der Bebauungsgrenzen noch nicht wesentlich beeinträchtigt werden konnten und weil man diesen Belangen nicht überall die gleiche Bedeutung beigemessen hatte¹³⁰⁾.

Als mit dem Aufkommen der Barockbaukunst die Prinzipien der Gleichmäßigkeit und Regelmäßigkeit zu Stilelementen wurden, erhielt das Verlangen nach Einhalten einer geraden Linie in der Häuserführung natürlich ein ganz anderes Gewicht. Zahlreiche Zeugnisse aus den fränkischen Fürstentümern belegen einwandfrei, daß die gerade Linie mit dem Streben nach einer modernen stilgerechten Gestaltung des Stadtbilds in unmittelbarem Zusammenhang steht. Der Ansbacher Markgraf Carl Wilhelm Friedrich ließ einmal wissen, er werde streng darauf achten, daß im Interesse der „Zierde dero Residenz Stadt Gleichheit und Simetrie derer Häuser und Gassen“ die „äußerliche Linie und Egalität der Gassen und Fronten“ eingehalten werde¹³¹⁾. Bürgermeister und Rath von Ansbach sprachen einmal die Befürchtung aus, es möchte dem Markt „ein übles Ansehen und Unzierde“ gegeben werden, wenn allein ein einzelnes Haus, wie es dessen Besitzer plante, vor die Front der übrigen Häuser hinausgerückt würde. Ein Bauherr brachte in einer Eingabe das für die Planung der neuen Bauquartiere in Ansbach maßgebende Prinzip mit folgenden Worten zum Ausdruck: „Da nun bekanntermaßen in hießiger Hochfürstlicher Residenz nach

¹²⁹⁾ Vgl. Gönnewein, a. a. O., S. 95 f.

¹³⁰⁾ Vgl. Göbel, a. a. O., S. 311. — Ebel, *Bürgerliches Rechtsleben*, S. 50.

¹³¹⁾ StdAN AM 414 Ausschreiben des Markgrafen Friedrich vom 12. 4. 1737.

der Bau-Ordnung der Neuen Anlage wegen Schönheit und Zierde der Stadt alle Gassen und Straßen in gerader Linie angebaut und eingerichtet werden¹³²⁾. Ein anderer Bürger machte geltend, daß er, um die „gnädigste Intention . . . höchstdieselbe Stadt Onolzbach zum Embelissement mit ansehnlichen neuen Gebäuden und zwar nach der Symetrie aedificiren zu lassen“, seine Hausfront „zur Erlangung der Egalité“ um einen Schuh zurückversetzen mußte¹³³⁾.

Die wiedergegebenen Zeugnisse lassen deutlich erkennen, daß dem baukünstlerischen Gesetz der geraden Linie echte Rechtsverbindlichkeit zuerkannt wurde. Eine generell gültige Verordnung, die die Einhaltung einer geraden Linie in Form eines Rechtsgebotes ausdrücklich befahl, ist zwar nur aus Erlangen überliefert. Markgraf Christian Ernst verfügte, damit der Charakter des Stadtbilds der planmäßig angelegten Neustadt auf jeden Fall gewahrt bliebe, „daß alle Häuser egal und in gerader Linie gebauet“ werden sollten¹³⁴⁾. Damit hat er nur bekräftigt, was sich aus der rechtsverbindlichen Bauplanung sowieso schon ergab. Aber auch in Ansbach hat ohne Zweifel ein Rechtsgebot gleichen Inhalts bestanden. Für die Bebauung einer einzelnen Straße ist ein derartiges Gebot bezeugt. Nach einem Hofrathsbescheid existierte eine „jüngsthin publicirte gnädigste Intention, krafft derer alle an diese Straße kommenden Gebäude gleich an deren fronte gestellt werden sollen“¹³⁵⁾. Als einem Bürger von der Stadtobrigkeit aus einem besonderen Grunde zugemutet wurde, sein Haus mit einem gebrochenen Eck zu erbauen, verwies er auf die „hochherrschaftlichen gnädigsten Verordnungen in Bausachen, als welche ausdrücklich disponiren, daß man in bauen eine Gleichheit der Gassen und Linie beobachten soll“¹³⁶⁾. In einem anderen Fall beriefen sich Bürgermeister und Rath, als sie ein Bauverhaben eines Hofbeamten zu verhindern suchten, darauf, daß dessen geplantes Haus, das vor die Linie der Nachbarhäuser zu stehen kommen sollte, „allen Bau Reguln welche dahin gehen, daß die Häuser einander aequal gebauet werden sollen, schnurstracks entgegen wäre“¹³⁷⁾. Auch in Schwabach mußten Neubauten in eine gerade Linie gebracht werden wegen der „von gnädigster Herrschaft selbst zu observiren anbefohlener Egalité“¹³⁸⁾.

In dem Baureglement, das für die Stadt Wunsiedel nach dem mehrfach erwähnten Stadtbrand im Jahre 1731 die Richtlinien für den Wiederaufbau bestimmte, fehlte eine ausdrückliche Verpflichtung zum Einhalten einer geraden Linie in der Häuserführung, obwohl gerade die Begradigung der Häuserfronten eine der wesentlichsten Neuerungen der damals vorgenom-

¹³²⁾ StdAN AM 409 Schreiben des L. v. Nostiz an die Obervogtey vom 24. 1. 1769.

¹³³⁾ StdAN AM 406 pag. 263 Schreiben des B. H. v. 2. 5. 1763.

¹³⁴⁾ Rudel'sche Chronik, S. 83, Verordn. v. 12. 10. 1698.

¹³⁵⁾ StdAN AM 405 Hofraths-Bescheid v. 16. 6. 1734.

¹³⁶⁾ StdAN AM 409 Schreiben des Pr. v. 11. 9. 1768.

¹³⁷⁾ StdAN AM 402 Schreiben v. Bürgermeister und Rath an Hofrath v. 2. 3. 1719.

¹³⁸⁾ StdSC Untergang-Protokolle, 2. Bd., Prot. v. 12. 3. 1736. — Vgl. auch 1. Bd., Prot. v. 8. 2. 1724 und v. 22. 6. 1724, 2. Bd. Prot. v. 19. 6. 1745, v. 6. 7. 1745 und öft.

menen Bauplanung war¹³⁹⁾. Trotz der mangelnden gesetzlichen Fixierung wurde die Pflicht zum Einhalten der geraden Linie als so selbstverständlich empfunden, daß die Bürger der Meinung waren, sie sei Bestandteil jenes Baureglements¹⁴⁰⁾. Die Beobachtung einer geraden Linie wurde dadurch sichergestellt, daß die gesamte Bautätigkeit an den vom Fürsten gebilligten Bauplan gebunden wurde. Selbst in einem so kleinen Ort wie Weidenberg im Fichtelgebirge mußten die Häuser nach einem Brandunglück einer Anordnung Markgraf Friedrichs zufolge „in gerader Linie gesetzt“ werden¹⁴¹⁾. In Erlangen und Wunsiedel hat man sogar darauf gesehen, daß die Scheunen vor der Stadt eine gerade Linie einhielten¹⁴²⁾. In Erlangen entstand auf diese Weise vor dem Martinsbühler Tor ein Viertel von Scheunen „in fünf schnurgeraden Reihen“¹⁴³⁾.

Nachdem es der Obrigkeit notwendig erschienen war, die Einhaltung einer geraden Linie zur Rechtspflicht zu machen, mußte sie auch dafür sorgen, daß der Verlauf der einzuhaltenden Linie in deutlich erkennbarer Weise festgelegt wurde. Die Baulinien begannen in der Bauverwaltung eine Rolle zu spielen. Allerdings waren diese rechtsverbindlichen Linien nicht überall von Anfang an durch schriftliche Aufzeichnungen fixiert. Das „Alignement“ ließ sich in einfachen Fällen auch durch mündliche Anweisung hinreichend genau bezeichnen. Das konnte z. B. dadurch geschehen, daß einfach die gedachte Linie, die eine Häuserfront geradlinig fortsetzte, als Bebauungsgrenze angegeben wurde¹⁴⁴⁾. Es war auch möglich, bei der Anweisung und Abmessung der Bauplätze die einzuhaltende Linie durch den für die Bauplanung verantwortlichen Architekten oder sonstigen Beamten angeben zu lassen. Dieses Verfahren wurde beim Wiederaufbau der abgebrannten Städte Wunsiedel und Erlangen eingeschlagen¹⁴⁵⁾. Auch beim Ausbau der Stadt Ansbach haben die fürstlichen Behörden die Einhaltung einer geraden und der Bauplanung entsprechenden Linie teilweise dadurch zu erreichen gesucht, daß sie der Stadt die Anweisung gaben, für das Abmessen der Bauplätze jedesmal den fürstlichen Bauinspektor Steingruber zu verwenden¹⁴⁶⁾. Im übrigen wird aber gerade aus Ansbach deutlich überliefert, daß dort die Praxis der Bauverwaltung im 18. Jahrhundert bereits mit schriftlichen Einzelplänen über den Verlauf der Häuserfronten in den verschiedenen Straßenzügen gearbeitet hat. Als Markgraf Carl Wilhelm Fried-

¹³⁹⁾ StdWUN XXVI 83 *Historische Nachricht*.

¹⁴⁰⁾ Vgl. StdWUN XXVI 144 Schreiben des J. H. Sch. und des J. P. an Markgraf Georg Friedrich Carl v. 30. 8. 1732.

¹⁴¹⁾ StAB C 7 VIII Nr. 3113 Reskript v. 23. 4. 1750.

¹⁴²⁾ StdWUN XXVI 144 Schreiben des J. H. Sch. und des J. P. v. 30. 8. 1732. — XXVI 142 Bericht des Amtshauptmanns v. 20. 9. 1732.

¹⁴³⁾ Reinhard'sche Chronik, S. 17 f.

¹⁴⁴⁾ StdAN AM 409 Schreiben des L. v. Nostiz v. 24. 1. 1769. — AM 409 Schreiben des Pr. v. 11. 9. 1766. — StdSC Untergangs-Protokolle, 2. Bd., Prot. v. 12. 3. 1736.

¹⁴⁵⁾ StdER Raths-Protokolle I B 1 Prot. v. 16. 5. 1709, 6. 3. u. 24. 4. 1710. — StdWUN XXVI 142 Unzielsätzliche Erinnerung, Punkt 2).

¹⁴⁶⁾ StdAN AM 409 Cammer-Bescheid v. 30. 10. 1766.

rich in der oben erwähnten Verlautbarung aus dem Jahre 1737 seine Entschlossenheit bekundete, die „Egalité der Gassen und Fronten“ herbeizuführen, sprach er davon, daß er dabei „nach den verfertigten Rissen“ vorzugehen gedenke¹⁴⁷⁾. Es scheinen also die in jener Zeit durch den Hofbaumeister von Retty angestellten Planungen über die bauliche Verschönerung der Stadt in Einzelplänen über den Straßenverlauf niedergelegt worden zu sein¹⁴⁸⁾. Auch in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts spielten in Ansbach Situationspläne, die meist von Bauinspektor Steingruber gezeichnet waren, eine große Rolle. Mehrfach wurde auf „Risse“ Bezug genommen, aus denen zu entnehmen war, auf welche Linie die Häuserfronten gesetzt werden sollten¹⁴⁹⁾. Als im Jahre 1778 ein bisher unbebautes Gelände vor dem Herrieder Tor, die sog. Zirkelwirthspeunt in der heutigen Maximilianstraße, durch die Errichtung eines ersten Gebäudes für die Bebauung erschlossen werden sollte, erging an die Bauinspektoren Steingruber und Bruckner die Weisung, „sie sollen von der Triesdorfer Straße eine gerade Linie mit dem Herrieder Thor ziehen ... damit daraus ersehen werden kann, wo und auf welche Weise dieser neue Hausbau am schicklichsten angelegt werden kann“¹⁵⁰⁾. Bei der Errichtung der später in dieser Gegend hinzukommenden Häuser wurde darauf geachtet, daß die Hauswände sämtlich in „gleicher Flucht fortlaufen“¹⁵¹⁾.

Ebenso wie der gesamte Bauplan für eine Stadt eine doppelte Funktion ausübte, die darin bestand, planwidriges Bauen zu verhindern und positive Baupflichten zu begründen, wurde auch die Festlegung von Baulinien in zweifacher Weise rechtlich wirksam. Zunächst war die Baulinie Bebauungsgrenze, die durch Bauwerke nicht überschritten werden durfte. Die nachträgliche Festlegung einer Baulinie konnte deshalb für einen Hausbesitzer die Pflicht mit sich bringen, bei der nächsten fälligen Reparatur mit seinem Bauwerk zurückzurücken¹⁵²⁾. Namentlich in Vollzug der Planungen, die in Erlangen und Wunsiedel nach den Stadtbränden im 18. Jahrhundert gemacht wurden, um eine begradigte Straßenführung zu erzielen, wurde das Gebot, die Häuser nach rückwärts zu verlegen, häufig ausgesprochen¹⁵³⁾. Das Überbauen der Baulinie wurde als Rechtsverstoß beanstandet¹⁵⁴⁾. Gelegentlich wurde auch angeordnet, daß ein über die Baulinie hinausgebautes Stück

¹⁴⁷⁾ StdAN AM 414 Ausschreiben v. 12. 4. 1737.

¹⁴⁸⁾ Vgl. Bayer, S. 118.

¹⁴⁹⁾ StdAN AM 408 Cammer-Bescheid v. 22. 4. 1761. — AM 410 Regierungs-Bescheid v. 26. 3. 1783. — StAN 114,744 Bescheid von Hof-Regierungs- und Justizrath an Bauinspektor Steingruber v. 22. 8. 1782. — Derartige „Risse“, die den Verlauf der Häuserfront eines ganzen Straßenzugs festhielten, sind zu unterscheiden von den Bauplänen der Einzelhäuser, die ebenfalls als „Risse“ bezeichnet wurden.

¹⁵⁰⁾ StAN 114,7 Cammer-Bescheid v. 8. 12. 1778.

¹⁵¹⁾ StAN 114,744 Bescheid des Hof-Regierungs- und Justizraths vom 28. 8. 1782.

¹⁵²⁾ StdAN AM 406 pag. 263 Schreiben des B. H. v. 2. 5. 1763.

¹⁵³⁾ StdER Raths-Protokolle 1 B 1 Prot. v. 16. 5. 1709. — StdWUN XXVI 143 Akten der Amtshauptmannschaft v. 25. u. 26. 9. 1731, Nr. 25, 48, 59, 66, 105, 114, 125 ff.

¹⁵⁴⁾ StdER Raths-Protokolle 1 B 1 Prot. v. 2. 8. 1708. — StdWUN XXVI 142 Schreiben des Bauinspektors J. D. Raentz v. 6. 12. 1732.

einer Mauer wieder abgerissen werden müsse¹⁵⁵). In der Festlegung einer Baulinie lag jedoch nicht allein das Verbot, über die Baulinie hinaus zu bauen; es sollte damit gleichzeitig ein positives Handlungsgebot ausgesprochen werden: Wer an dem von der Baulinie begrenzten Bauplatz baute, sollte die vordere Außenwand seines Gebäudes genau an der durch die Baulinie bezeichneten Bebauungsgrenze aufführen. Das hatte zur Folge, daß mancher Hausbesitzer beim Wiederaufbau eines abgebrannten oder baufälligen Hauses sein Bauwerk im Vergleich zum früheren Standort um ein Stück vorverlegen mußte¹⁵⁶). Gelegentliche Proteste von Nachbarn, denen durch das Vorrücken der Häuser die Lichtzufuhr geschmälert wurde, konnten die Ausführung dieses Gebots nicht verhindern, weil es der „von gnädigster Herrschaft selbst zu observiren anbefohlenen Egalité“ diente¹⁵⁷). In besonders krasser Weise trat das Verlangen nach geradlinigem Verlauf der Straßenfronten bei der Planung für den regulären Aufbau der abgebrannten Stadt Wunsiedel in Erscheinung. Dort hatte es sich gezeigt, daß in verschiedenen Fällen das Vorrücken der Häuser auf die Baulinie nicht zu bewerkstelligen war. Um nun die Störung der geraden Linie durch zurückstehende Häuser zu vermeiden, wurde den Besitzern dieser Häuser auferlegt, vor ihre Häuser steinerne Wände in Höhe der Baulinie aufzuführen. Es sollte sich dabei aber nicht um gewöhnliche Mauern handeln, wie sie zur Einfriedung von Hofräumen üblich waren. Vielmehr waren regelrechte Attrappen geplant. Die vor den Häusern zu errichtenden Mauern sollten Galerien haben. In einem Fall war sogar die Rede davon, daß Fenster in eine derartige isoliert stehende Mauer eingelassen werden sollten¹⁵⁸). Es ist jedoch nicht feststellbar, ob irgendwo eine dieser allein zur Wahrung der Baulinie bestimmten Mauern errichtet worden ist. Da auch bezüglich der übrigen Postulate der Wunsiedler Wiederaufbauplanung wesentliche Abstriche gemacht werden mußten, ist zu vermuten, daß auch die Errichtung jener Mauern, die nur Sinn gehabt hätte, wenn die reguläre Anlage im übrigen vollkommen ausgeführt worden wäre, schließlich unterblieben ist.

Das Gebot, mit der Bebauung bis auf die Höhe der Baulinie vorzurücken, bestätigt die Feststellung, daß das besondere Interesse, das die Stadtplanung in absolutistischer Zeit an der Baulinienfestlegung genommen hat, nicht durch die Sorge um den Erhalt der öffentlichen Verkehrsfläche geweckt worden ist. Das Überwiegen baukünstlerischer Motive bei diesen Maßnahmen ist nicht zu verkennen.

¹⁵⁵) Cammer-Bescheid v. 2. 8. 1769.

¹⁵⁶) StdAN AM 409 Schreiben des L. v. Nostiz v. 24. 1. 1769: „... Des meßgers F. Haus jedoch... bei einstmahlig bedürftigen Reparation nach dem Alignement der vorgemeldten 4. Häuser auf die gerade Linie vorgerückt werden wird.“ — Ähnl. StdWUN XXVI 143 Akten der Amtshauptmannschaft v. 25. u. 26. 9. 1731, Nr. 34, 60, 66 ff.

¹⁵⁷) StdSC Untergangs-Protokolle, 2. Bd., Prot. v. 21. 3. 1736. — StdAN AM 408 Schreiben Steingrubers v. 18. 4. 1759. — Cammer-Bescheid v. 19. 4. 1759.

¹⁵⁸) StdWUN XXVI 143 Akten der Amtshauptmannschaft v. 25. und 26. 9. 1731, Nr. 57, 88, 89, 91, 101.

b) Höhenlinien, Dachführung

Die Ausrichtung der Häuserfronten nach einer geraden Linie hat die Anforderungen, die die Stadtbaukunst des Barock an die Gestaltung des Stadtbilds stellte, noch keineswegs zufriedengestellt. Der Eindruck der Gleichmäßigkeit und Geschlossenheit der Straßenzüge, auf den es dem Geschmack des 18. Jahrhunderts vor allem ankam, konnte nur dadurch erzeugt werden, daß die Häuser auf irgendeine Weise zu einer größeren Einheit zusammengefaßt wurden. Das vornehmlichste baukünstlerische Mittel, um aus mehreren Einzelhäusern eine geschlossene Häusergruppe zu machen, besteht darin, daß der obere Abschluß der Häuser aufeinander abgestimmt wird. Den Formen der Dächer und der Art und Weise der Dachführung wurde deshalb bei den an der Barockbaukunst ausgerichteten bauplanerischen Maßnahmen der absolutistischen Staaten besondere Aufmerksamkeit geschenkt¹⁵⁹⁾.

Auch die in Franken tätigen Baumeister wußten davon, daß die Erzielung des erstrebten regulären Stadtbilds von der Harmonie im oberen Teil der Häuser abhängig war. Der Chronist aus Wunsiedel, der die Wiederaufbauplanung ausführlich schilderte, hat die Eigenart der zeitgenössischen Stadtbaukunst richtig erfaßt, indem er es als die entscheidenden Voraussetzungen eines „regulären Wesens“ bezeichnete, daß die Häuser in einer „rechten Linie“ und in „gleicher Höhe“ stehen¹⁶⁰⁾. Mit der Baulinienfestlegung war darum vielfach die Festlegung einer Höhenlinie verbunden, deren Aufgabe es war, eine gleichmäßige Höhe der Dächer und eine stilgerechte Gestaltung der Dachformen zu gewährleisten. Freilich ist die Verpflichtung zum Einhalten einer bestimmten Höhe nicht immer, sogar noch seltener als die Verpflichtung zum Einhalten einer Fluchtlinie, in ausdrücklichen Vorschriften niedergelegt worden. Eine derartige Rechtsnorm ist wiederum nur aus Erlangen überliefert, wo die erhöhte Sorge um die Regularität der neu angelegten Stadt ein deutliches Rechtsgebot, das die Gebäudehöhe regelte, besonders dringlich erscheinen ließ. Markgraf Georg Friedrich Carl ordnete im Jahre 1728 an, daß die Häuser in der Hauptstraße Erlangens alle zweistöckig und von gleicher Höhe erbaut werden mußten¹⁶¹⁾. Damit hat er freilich nichts anderes verlangt als das, was schon seit der Gründung der Stadt auf Grund des Stadtplans in rechtsverbindlicher Weise gegolten hat¹⁶²⁾. Aber auch in anderen Städten hat man darauf gesehen, daß benachbarte Häuser auf die gleiche Höhe gebracht wurden¹⁶³⁾.

¹⁵⁹⁾ Vgl. Brinckmann, a. a. O., S. 31 ff., 140 f. — Kabel, a. a. O., S. 38 f.

¹⁶⁰⁾ StdWUN XXVI 93 Historische Nachricht.

¹⁶¹⁾ Rudel'sche Chronik, S. 83.

¹⁶²⁾ Vgl. Schmidt, a. a. O., S. 55, 64. — Die Regelung der Gebäudehöhe für die Erlanger Hauptstraße war sogar noch komplizierter, als es die Verordnung von 1728 erkennen läßt. Denn bestimmte Eckhäuser sollten dreistöckig erbaut werden.

¹⁶³⁾ StdWUN XXVI 143 Akten der Amtshauptmannschaft v. 25. und 26. 9. 1731. Nr. 21, 102.

Bauinspektor Steingruber verwies kritisch auf die Störung der „Semetrie“, als ein Bauherr in Ansbach das Ansuchen stellte, sein Haus niedriger als das benachbarte Haus bauen zu dürfen¹⁶⁴). Selbst nebeneinanderstehende Scheunen sollten in der Höhe übereinstimmen¹⁶⁵). Der Amtshauptmann von Wunsiedel empfand es bereits als „notable Unordnung“, daß eine Scheune um zwei Schuh niedriger war als die angrenzenden Gebäude¹⁶⁶).

Freilich wurde durch die Vorschrift, daß benachbarte Häuser eine gleichmäßige Höhe einzuhalten hätten, noch nicht erreicht, daß im Straßenzug der vom Stilempfinden geforderte Eindruck der fortlaufenden Linie entstand, durch den dem Beschauer die planmäßige Komposition eines Straßenzuges zum Bewußtsein kommen sollte. Man benötigte im Straßenzug ein horizontales Bindemittel¹⁶⁷). Deshalb bevorzugte man die über mehrere Einzelhäuser hin fortlaufende Dachlinie. Diesem Streben standen vor allem die Häuser im Wege, die ihre Giebelseite zur Straße richteten. Im 18. Jahrhundert suchte man daher allenthalben, durch behördliche Maßnahmen die Giebelhäuser aus dem Stadtbild zu entfernen. Nun konnte natürlich den Besitzern derartiger Häuser nicht einfach aufgegeben werden, daß sie ohne besonderen Anlaß ihre Häuser so umbauten, daß die Richtung des Daches geändert wurde. Wenn aber infolge eines Brandes oder wegen Baufälligkeit die Dachstühle sowieso neu erbaut werden mußten, dann wurde von der Obrigkeit auf die Hausbesitzer eingewirkt, daß sie die Giebel ihrer Häuser zur Seite und die Traufe zur Straße richteten¹⁶⁸).

Beim Wiederaufbau Wunsiedels im Jahr 1731 erging ein Gebot, die einzelnen Häuser in der Weise aneinanderzubauen, daß sie durch Brandmauern, die bis in den First hinaufreichten, miteinander verbunden waren¹⁶⁹). Dieses Gebot machte Giebelhäuser unmöglich; denn es setzte voraus, daß die Giebelseite zum Nachbarhaus gerichtet wurde. Dementsprechend wurde in zahlreichen Fällen einzelnen Hausbesitzern die Auflage gemacht, beim Wiederaufbau die Richtung ihrer Dächer so abzuändern, daß die Traufseite nach der Straße weise¹⁷⁰). Sofern die zur Straße zeigenden Giebel im Brande stehen geblieben oder bereits wieder errichtet worden waren, wurde ihre Beseitigung angeordnet¹⁷¹).

Mit Entschiedenheit hat man auch in Ansbach die Beseitigung der Giebelfronten betrieben. Es ist eine Äußerung des Hof- und Justizraths aus dem Jahre 1784 überliefert, nach welcher man bei dieser Behörde „mißliebig wahrgenommen“ hat, daß bei der Reparatur eines alten Hauses wiederum

¹⁶⁴) StAN 114,1016 Schreiben Steingrubers v. 21. 2. 1738.

¹⁶⁵) StdER Raths-Protokolle 1 B 1 Prot. v. 6. 3. 1710.

¹⁶⁶) StdWUN XXVI 142 Schreiben des Amtshauptmanns v. Wunsiedel v. 20. 9. 1732.

¹⁶⁷) Vgl. Wackernagel, a. a. O., S. 180 f.

¹⁶⁸) StAB C 9 VI 4a Nr. 10 705 Bericht des Bauinspektors R. H. Richter v. 8. 8. 1763 über die Bauplanung in Rehau.

¹⁶⁹) StdWUN XXVI 7 Baureglement v. 8. 5. 1732.

¹⁷⁰) StdWUN XXVI 143 Akten der Amtshauptmannschaft v. 25. und 26. 9. 1731, Nr. 5, 8, 26 ff., 31 ff., 57, 98.

¹⁷¹) StdWUN a. a. O., Nr. 7, 100.

ein Giebel nach der Straße hin aufgerichtet worden ist. Es erging der bindende Befehl, „daß hinfüro bei allen dergleichen Haupt Reparaturen keine dergleichen Giebel Fronte mehr verstattet, sondern umso mehr, wo es keinen größeren Kostenaufwand erfordere, auf Modernität und Regelmäßigkeit gesehen“ werden solle¹⁷²⁾. Diese Äußerung bezeugt einwandfrei, daß das behördliche Vorgehen gegen die Giebelhäuser dem damaligen Stilempfinden entsprang. Aus der Art der Beanstandung ist auch zu entnehmen, daß die Unzulässigkeit der Giebelfronten als bekannt vorausgesetzt wird. Tatsächlich war es seit dem Wiederaufbau der im Brand des Jahres 1719 zerstörten Häuser in das Bewußtsein der Ansbacher Bürger eingedrungen, daß bei einem modernen Bau die Traufseite parallel zur Straße verlaufen müsse. Die von jenem Brand zerstörten Häuser am Markt wurden damals sämtlich nach der neuen Bauart erbaut, so daß also die Dachtraufen zur Straße wiesen. Dadurch entstand die Situation, daß diesen neu erbauten Häusern auf der einen Seite des Marktes auf der anderen Seite altmodische Giebelhäuser gegenüberstanden, die von der Feuersbrunst verschont worden waren. Die Baubehörden bemühten sich darum, diese Dissonanz so weit wie möglich zu beheben. Freilich war den Besitzern der vom Brand verschonten Häuser nicht zuzumuten, ihre Dächer völlig abzureißen und in anderer Richtung wieder aufzubauen. Es gelang aber wenigstens, die Hausbesitzer dazu zu veranlassen, ihre Giebel einheitlich vorne abzuwalmen, so daß bis zu einem gewissen Grade die Dachform den Traufdächern auf der gegenüberliegenden Seite angepaßt wurde. Vor allem aber ist durch das gleichmäßige Abwalmen der Eindruck einer fortlaufenden horizontalen Linie und eines einheitlichen oberen Abschlusses der gesamten Häuserreihe entstanden¹⁷³⁾. Freilich ist nicht erkennbar, ob die Hausbesitzer hierbei freiwillig oder auf Befehl gehandelt haben. Jedenfalls muß die Anregung von der Obrigkeit ausgegangen sein, weil die Neugestaltung deutlich im Dienste des für die Stadtplanung bestimmenden stilistischen Ideals stand. Die Verpflichtung, die Traufseite zur Straße zu richten, ist offensichtlich eine jener Vorschriften, bei welchen lange Zeit unentschieden geblieben ist, ob sie nur baukünstlerische Normen oder aber echte Rechtsnormen waren.

Der erwähnte städtebauliche Effekt, die einheitliche Wirkung einer Häusergruppe, setzte weiterhin voraus, daß die Dächer in ihrer Bauart zueinander paßten. Sie mußten vor allem einen gleichmäßigen Neigungswinkel haben. Deshalb wurde in einem der Vorschläge für die beim Wiederaufbau von Wunsiedel einzuhaltenden Grundsätze die Notwendigkeit betont, daß die Dächer „in dem Gespär gleich anlaufend aufgerichtet“ würden¹⁷⁴⁾. Am sichersten wurde der einheitliche Eindruck durch die Vorschrift

¹⁷²⁾ StdAN AM 414 Hof- und Justizraths-Bescheid v. 23. 9. 1784.

¹⁷³⁾ Vgl. Bayer, a. a. O., S. 110.

¹⁷⁴⁾ StdWUN XXVI 83 Avertissement die Häuser, welche vor jezo in Wunsiedel wieder könnten erbauet werden, betreffend, o. J. — Vgl. XXVI 143 Akten der Amtshauptmannschaft v. 25. u. 26. 9. 1731, Nr. 26 ff.

erreicht, daß die Dächer der einzelnen Häuser völlig nahtlos ineinander übergehen mußten. Ein derartiges Gebot ist in Wunsiedel tatsächlich erlassen worden. Nicht einmal die Brandmauern durften über die Ziegelerde herausragen¹⁷⁵⁾. In zahlreichen Einzelgeboten wurde darauf gedrungen, daß die Dächer aneinander angeschlossen wurden¹⁷⁶⁾. Weil auf diese Weise der optische Eindruck entstand, daß mehrere Häuser nur ein einziges Dach trugen, wurde das Gebot zum nahtlosen Aneinanderfügen der Dächer teilweise in der Form erlassen, daß benachbarten Hausbesitzern aufgegeben wurde, ihre Häuser unter ein einziges Dach zu bringen¹⁷⁷⁾. In dieser Ausdrucksweise ist die der Bauliniengesetzgebung zugrunde liegende Tendenz besonders gut getroffen, nämlich die Tendenz, im Aussehen der Städte statt der Individualität der Hausbesitzer, die sich in der jeweils eigenartigen Gestaltung der Giebel verkörperte, die Einordnung des Individuellen in einen größeren Organismus zum Bewußtsein zu bringen.

c) Straßenbreite

Zu den immer wiederkehrenden Programmpunkten der Stadtplanung gehörte die Forderung, daß die Straßen eine gehörige Breite erhielten. Hier berührten sich baukünstlerische Motive mit den Belangen des öffentlichen Verkehrs und der obrigkeitlichen Sorge für eine Verbesserung der hygienischen Verhältnisse¹⁷⁸⁾.

Eine Möglichkeit, die Verbreiterung der Straßen durchzusetzen, bot sich vor allem dann, wenn nach einer Feuersbrunst eine Ortschaft völlig neu angelegt werden mußte¹⁷⁹⁾. Infolgedessen fand sich in jedem der mehrfach erwähnten Projekte, die nach den Bränden in Bayreuth, Wunsiedel, Weidenberg und Rehau entworfen wurden, ein Hinweis auf die Notwendigkeit, daß die „Häuser ... auseinandergesetzt und die Gassen erweitert werden“¹⁸⁰⁾. In den inneren Bezirken der alten Städte, in denen keine Möglichkeit zu einer großzügigen Stadterweiterung bestand, hat man wenigstens streng darauf geachtet, daß „die Passage“ nicht weiter geschmälert wurde¹⁸¹⁾, was allerdings häufig schon durch die Bindung der Bautätigkeit an die Baulinien unzulässig gemacht worden war.

¹⁷⁵⁾ StdWUN XXVI 7 Baureglement v. 8. 5. 1732.

¹⁷⁶⁾ StdWUN XXVI 143 Akten der Amtshauptmannschaft v. 25. und 26. 9. 1731, Nr. 1, 9, 34, 98 f., 103, 106. — Auch in Erlangen ist das Aneinanderbauen der Dächer verlangt worden, StdER Raths-Protokolle 1 B 1 Prot. v. 2. 8. 1709.

¹⁷⁷⁾ StdWUN XXVI 143 Akten der Amtshauptmannschaft v. 25. und 26. 9. 1731, Nr. 19, 31 ff., 105.

¹⁷⁸⁾ S. Kap. I A, 4—6.

¹⁷⁹⁾ Vgl. Krügelstein, a. a. O., 2. Bd., S. 566.

¹⁸⁰⁾ So StdWUN XXVI 83 Reskript Markgraf Georg Friedrich Carls v. 18. 7. 1621. — StAB C 7 VIII Nr. 3106 Bericht v. 12. 7. 1605. — StAB C 7 VIII Nr. 3113 Bescheid Markgraf Friedrichs v. 23. 4. 1750. — C 9 VI 4a Nr. 10 705 Schreiben des Amtshauptmanns von Hof v. 2. 8. 1763.

¹⁸¹⁾ StdAN AM 402 Schreiben von Bürgermeister und Rath v. 2. 3. 1719. — AM 409 Akten in der Baustreitsache E. J. gegen J. H. H., 1770. — StdBT VIII 10 Schreiben von Bürgermeister und Rath v. 25. 7. 1787. — Rathausakt v. 26. 3. 1791.

Angesichts des allgemeinen Bestrebens zur Straßenverbreiterung erscheint es selbstverständlich, daß bei der Anlegung neuer Städte und Stadtteile die Sorge für breite Straßen einer der wesentlichsten Gesichtspunkte war. Für die „Neue Auslage“ in Ansbach hat man eine Straßenbreite von 35 Schuh, für die neu angelegte Straße vor dem Herrieder Tor eine Breite von 30 Schuh vorgeschrieben¹⁸²⁾. Diese Maße beziehen sich auf den Abstand zwischen den gegenüberliegenden Hauswänden. Wesentlich großzügiger hinsichtlich der Straßenbreite sind nach den Angaben des Chronisten von Falkenstein die Planungen für die „Neue Auslage“ in Schwabach gewesen. Dort hat man für die Hauptstraße eine Breite von 60 Schuh, für die Nebenstraßen eine Breite von 40 Schuh vorgesehen¹⁸³⁾.

Im übrigen wurden keine bestimmten Maße für die Straßenbreite vorgeschrieben. Eine allgemein verbindliche Normalbreite konnte begreiflicherweise nicht festgelegt werden, weil die örtlichen Bedürfnisse und Verhältnisse zu unterschiedlich waren. Immerhin scheint es in der damaligen Stadtbaukunst eine Art Faustregel für die Mindestbreite der Straßen gegeben zu haben. Krügelstein, der Verfasser eines Werkes über Feuerpolizei, schrieb hierüber: „Die Hauptregel wegen der Gassenbreite ist, sie so breit zu machen, daß zwei Wagen einander ausweichen und die Fußgänger auf beiden Seiten sicher gehen können“¹⁸⁴⁾. In den fränkischen Fürstentümern war diese Regel offensichtlich ebenfalls geläufig. Denn auch hier wurde wiederholt die Frage, ob eine Straße genügend breit ist, danach beurteilt, ob zwei Fahrzeuge ohne Mühe aneinander vorbeikommen konnten¹⁸⁵⁾. Allerdings wurde das weitere von Krügelstein erwähnte Erfordernis, daß außerdem noch Fußgänger bequem verkehren können, in der Praxis der fränkischen Fürstentümer nicht erwähnt.

d) Störende Anlagen in den Straßen

Verschiedene Anordnungen verfolgten den Zweck, die Straße von störenden Gebäuden frei zu halten. Nach dem Bayreuther Stadtrechtsentwurf von 1677 sollten die „Stiegen, so von der öffentlichen Gasse in den oberen Gaden und Gemächer geführt werden“, verboten sein, weil diese Treppen „die Straßen einengen und die Fuhren behindern“. Aus dem gleichen Grunde wurde es nicht geduldet, „die Erker gleich von der Erde aufzuführen“¹⁸⁶⁾. Nicht ganz klar ersichtlich ist, inwieweit in Ansbach Vortreppen vor den Häusern zulässig waren. Aus der an einzelne Hausbesitzer gerichteten Auf-

¹⁸²⁾ StdAN AM 409 Cammer-Bescheid v. 2. 8. 1769. — AM 406 Schreiben des Baudirektors v. Retty v. 17. 3. 1737.

¹⁸³⁾ v. Falkenstein, *Chronicon Suabacense*, S. 119.

¹⁸⁴⁾ Krügelstein, a. a. O., 2. Bd., S. 557. — Nach Göbel, a. a. O., S. 301, hatte diese Regel bereits seit dem 16. Jahrhundert allgemeine Anerkennung gefunden.

¹⁸⁵⁾ StdAN AM 402 Akt v. 11. 11. 1721. — AM 410 Regierungs-Bescheid v. 23. 6. 1783. — StdER Raths-Protokolle 2 B 11 Prot. v. 5. 3. 1723.

¹⁸⁶⁾ StAB C 18,1 Coll. Sauerwein, fasc. 22, cap. 5.

lage, eiserne Gitter an ihren Vortreppen anzubringen, ist an sich zu entnehmen, daß grundsätzlich derartige Vortreppen geduldet waren¹⁸⁷⁾. Den Hausbesitzern in der Straße vor dem Herrieder Tor wurde jedoch bedeutet, daß sie keinen Anspruch darauf hätten, ihre Vortreppen behalten zu dürfen¹⁸⁸⁾.

Als Störungen des Verkehrs und des Straßenbildes wurden damals auch die Stützpfeiler empfunden, die gelegentlich noch von früheren Zeiten her vorhanden waren. Sie wurden jetzt als unzulässig bezeichnet¹⁸⁹⁾.

In diesem Zusammenhang ist auch eine Maßnahme zu erwähnen, die bei der Bürgerschaft der Stadt Hof erheblichen Unwillen erregt hat¹⁹⁰⁾. Dort war es von jeher üblich gewesen, daß an den Häusern hölzerne Vordächer angebracht waren, die in die Straße hineinragten. Namentlich die Häuser der Hauptstraße, die zum größten Teil von Gewerbetreibenden bewohnt waren, trugen derartige Vordächer. Sie dienten vor allem zum Schutz der vor den Häusern feilgebotenen Waren. Im Jahre 1783 wurden nun diese Holzdächer durch die damals erlassene landeshauptmannschaftliche Bauordnung verboten¹⁹¹⁾. Offensichtlich wurde dieses Verbot zunächst wenig ernst genommen. Denn im darauffolgenden Jahr erging eine weitere Anordnung, die die Entfernung der Vordächer innerhalb von vier Wochen befahl und für den Fall des Ungehorsams zwölf Gulden Strafe androhte. Trotz des starken Widerspruchs, der nunmehr aus der Bevölkerung laut wurde, hat der Landeshauptmann auf der Durchführung des Gebots bestanden. Zur Begründung der angeordneten Maßnahme führte er in erster Linie ästhetische Gesichtspunkte ins Feld. Die Vordächer hätten, so machte er geltend, zur „Unzierde der Stadt“ gereicht und diese „abscheulich verunstaltet“. Die plötzlich aufgekommene Animosität gegen die seit langem üblichen Vordächer dürfte mit der Vorliebe des damaligen Geschmacks für glatt verlaufende Straßenfluchten, an denen der Blick ungehindert hingleiten konnte, zu erklären sein. Die uneinheitlich gestalteten Vordächer mußten den Blick ablenken und den Eindruck der Vielfalt und Unordnung vermitteln. Daneben wurden freilich auch Gesichtspunkte der öffentlichen Sicherheit geltend gemacht. Der Einsturz eines der Vordächer, das morsch geworden war, erleichterte dem Landeshauptmann die Rechtfertigung seines Verbots. Er konnte außerdem noch darauf verweisen, daß der Verkauf der Lebensmittel auf der Straße, um des willen die Bürger die Vordächer vor allem behalten wollten, äußerst unhygienisch war.

Der Streit um die anbefohlene Entfernung der Vordächer in Hof hat zu interessanten rechtlichen Erörterungen geführt. Die Hausbesitzer hatten

¹⁸⁷⁾ StdAN AM 410 Regierungs-Bescheid v. 27. 12. 1787 u. 24. 1. 1788.

¹⁸⁸⁾ StdAN AM 406 pag. 41 Protokoll v. 6. 6. 1737.

¹⁸⁹⁾ StdWUN XXVI 143 Akten der Amtshauptmannschaft v. 25. u. 26. 9. 1731. — StdHOF A 278/1 Höfer Intelligenz-Blatt, Jg. 1783, Nr. 14 Verordn. v. 19. 6. 1783.

¹⁹⁰⁾ Vgl. zum folgenden StdHOF Höfer Intelligenz-Blatt, Jg. 1784, Verordn. 5. 3. 1784. — Ferner Höfer Intelligenz-Blatt v. 22. 4. 1784.

¹⁹¹⁾ StdHOF A 287/1 Höfer Intelligenz-Blatt, Jg. 1783, Nr. 14.

nämlich gegen die Beseitigungsanordnung mit dem Hinweis auf das Herkommen protestiert. Tatsächlich hatten ja die zur Rechtfertigung der Maßnahme angeführten Gründe schon immer bestanden. Die hygienischen und stilistischen Nachteile waren in vergangenen Zeiten lediglich weniger stark empfunden worden. Der Landeshauptmann brachte nun ein für die Behandlung baurechtlicher Fragen in der damaligen Zeit ungewöhnliches Argument, indem er durch den Hinweis auf das Reichsrecht die Ungültigkeit des Höfer Gewohnheitsrechts behauptete. Er berief sich auf die Reichspolizeiordnung von 1577, in welcher die „Tache der Krämer“ für unzulässig erklärt worden seien. Tatsächlich ist dort im Titel über „Verkauffung der wöllen Tücher“ eine Bestimmung enthalten, die es verbietet, „an den Gewandladen und andern Krämen große Täche oder Plawen“ anzubringen. Denn diese Dächer beeinträchtigten das Licht und erleichterten es dadurch den Krämern, über die wahre Farbe der Tuche zu täuschen¹⁹²⁾. Die Argumentation des Höfer Landeshauptmanns war jedoch abwegig. Denn die herangezogene Vorschrift des Reichspolizeigesetzes von 1577 ist keine baurechtliche Norm. Sie regelte eine ganz spezielle Angelegenheit und war allein von dem Motiv bestimmt, daß „der Kauffer unbetrogen bleibe“. Von einer derartigen Norm konnte keine Sperrwirkung für die gesamte lokale Gesetzgebung über Vordächer ausgehen, so daß ein Gewohnheitsrecht, das Vordächer zuließ, keineswegs ausgeschlossen war.

e) Öffentliche Plätze

Ebenso sehr wie breite, von störenden Anlagen freie Straßen hat das Stilempfinden des 17. und 18. Jahrhunderts weite, geräumige Plätze bevorzugt. Diese Vorliebe ist die natürliche Folge des für die damalige Architektur kennzeichnenden Strebens nach Monumentalbauten. Die Pracht derartiger Bauten konnte nur dann zur Geltung kommen, wenn sie sich von einer großen unbebauten Fläche abhoben¹⁹³⁾. Das Bauplanungswesen wurde in mehrfacher Weise von diesem Bestreben berührt. Bei Erbauung neuer Städte oder Stadtteile wurden große rechteckige Plätze von der Bebauung frei gehalten. Die besten Beispiele aus dem fränkischen Raum sind die beiden Hauptplätze der Neustadt von Erlangen und der Karlsplatz in der „Neuen Auslage“ in Ansbach. Wesentlich schwieriger war es, in den Stadtbezirken nachträglich freie Plätze, die dem Stilempfinden entsprachen, zu gewinnen. In Bayreuth hatte man anläßlich des Neubaus der Stadtpfarrkirche zu Beginn des 17. Jahrhunderts den Platz bei der Kirche auf ausdrücklichen Befehl des Markgrafen „ins Geviert“ erweitert. Verschiedene Bürgerhäuser mußten im Zuge dieser Platzenerweiterung abge-

¹⁹²⁾ Vgl. Neue und vollständige Sammlung der Reichsabschiede, Frankfurt 1797, 3. Theil, S. 379.

¹⁹³⁾ Vgl. Brinckmann, a. a. O., S. 54.

brochen werden¹⁹⁴). Später bemühte sich Markgraf Friedrich um eine Erweiterung des Platzes beim alten Schloß. Zu diesem Zweck ließ er die inneren Seiten der Befestigungsanlagen am Oberen Tor abtragen¹⁹⁵). Damit der Schloßplatz seine architektonische Funktion, das Schloß wirksam hervortreten zu lassen, erfüllen konnte, trachtete man im 18. Jahrhundert danach, alle störenden Anlagen von diesem Platze zu entfernen. So mußten insbesondere die dort aufgestellten Kramläden und Fleischbänke weichen, wobei zur Begründung auf deren Unzierde hingewiesen wurde¹⁹⁶).

Bei der Planung zum Wiederaufbau von Wunsiedel war die Erweiterung des Marktplatzes einer der wesentlichen Punkte. Sie konnte im Unterschied zu den meisten Anliegen der Planung in gewissem Umfang tatsächlich verwirklicht werden¹⁹⁷).

f) *Eckhäuser*

Eine weitere städtebauliche Maßnahme, die darauf abzielte, eine besondere optische Wirkung zu erzielen, war die Hervorhebung der Eckhäuser gegenüber den übrigen Häusern. Man wollte dadurch die Stadtanlage gliedern und ihre Planmäßigkeit unterstreichen. Ein in der Architekturgeschichte bekanntes Beispiel für die Verwendung der Eckhäuser als Mittel zur rhythmischen Gliederung des Stadtbildes sind die sog. Richthäuser in der Neustadt von Erlangen¹⁹⁸). Das sind dreigeschossige Häuser, die an den Einmündungen der Hauptstraße in die beiden Hauptplätze stehen und sich von den zweigeschossigen Häusern außer durch ihre Höhe auch dadurch auszeichnen, daß sie etwa einen halben Meter vor die Front der übrigen Häuser gesetzt sind. Die auf baukünstlerischen Gesetzen beruhende Hervorhebung dieser Richthäuser hat keinen Niederschlag in irgendwelchen baurechtlichen Vorschriften gefunden. Im ursprünglichen Stadtplan war die Sonderstellung der Richthäuser überhaupt nicht vorgesehen¹⁹⁹). Die besondere Sorge für die Ausgestaltung dieser Eckhäuser kam lediglich darin zum Ausdruck, daß ihr Ausbau nicht privaten Bauherren überlassen wurde. Der Markgraf hat sie vielmehr selbst errichten lassen und dann erst an Privatleute zum Gebrauch übergeben²⁰⁰).

¹⁹⁴) StAB C 18,1 Coll. Sauerwein, fasc. 22, 3. Th.

¹⁹⁵) StAB C 18,1 Coll. Sauerwein, fasc. 22, 1. Th., cap. 2. — Vgl. Heinritz, J. G., Die Lebens- und Regierungsjahre des Markgraf Friedrich zu Bayreuth, Archiv für Geschichte und Alterthumskunde des Ober-Main-Kreises, 2. Bd., 2. Heft, S. 18.

¹⁹⁶) HistV Ofr. B 6 Schreiben des Amtshauptmanns an Bürgermeister und Rath v. 13. 6. 1727. — Reskript Markgraf Georg Friedrich Carls v. 4. 7. 1727. — StdBt VII 80. — StAB C 18,1 Coll. Sauerwein, fasc. 22, 2. Th., cap. 1. — Vgl. Holle, a. a. O., S. 137.

¹⁹⁷) StDWUN XXVI 83 Historische Nachricht...

¹⁹⁸) Vgl. Brinckmann, a. a. O., S. 46 ff., 60. — Schmidt, a. a. O., S. 64. — Rühl, Entstehung, S. 20 ff.

¹⁹⁹) Vgl. Memmert, a. a. O., S. 158.

²⁰⁰) Rudelsche Chronik, S. 85.

Auch einzelne urkundliche Äußerungen aus anderen Städten lassen erkennen, daß die Gestaltung der Eckhäuser im Interesse des Stadtbildes besonderen Regelungen unterworfen war. Nach dem Brande in der Stadt Bayreuth im Jahre 1621 war schon der Gedanke aufgetaucht, einzelne Häuser hervorzuheben²⁰¹⁾. Beim Wiederaufbau der Stadt Wunsiedel mußten in zwei Fällen die Besitzer von Eckhäusern besondere Baupflichten auf sich nehmen²⁰²⁾.

g) Farbe der Häuser

Da die Bautätigkeit auf so mannigfaltige Weise im Interesse eines vorteilhaften optischen Eindrucks nach den obrigkeitlichen Wünschen gelenkt wurde, erscheint es beinahe selbstverständlich, daß die Farbe des Hausanstrichs nicht dem Belieben der Hausbesitzer überlassen blieb. Denn die Farbe der Häuser konnte natürlich den Charakter des Stadtbilds ganz wesentlich mitbestimmen. Es ist nicht bekannt, ob irgendwo förmliche Rechtsvorschriften über die Art und Weise des Hausanstrichs ergangen sind. Vermutlich haben die Behörden in der Regel ihrem Willen durch Einzelanweisungen an die Hausbesitzer Geltung verschafft. Jedenfalls ist überliefert, daß in Ansbach, Wunsiedel und Erlangen von den fürstlichen Behörden angegeben wurde, in welcher Farbe die Häuser anzustreichen waren²⁰³⁾.

h) Baudenkmale

Zu den Maßnahmen, die eine besondere Wertschätzung der städtebaulichen Schönheit erkennen lassen, ist auch die Verordnung des Markgrafen Carl Alexander aus dem Jahre 1771 zu zählen, durch die in den fränkischen Fürstentümern eine Art Denkmalschutz eingeführt wurde. Hiernach durften Baudenkmale aller Art bei baulichen Reparaturen an Häusern oder Kirchen nicht beschädigt oder übertüncht werden. Wo irgendwelche Baudenkmale zu verfallen drohten, mußte sofort eine Zeichnung des ursprünglichen Zustands angefertigt werden²⁰⁴⁾.

²⁰¹⁾ HistV Ofr. B 25 Instruktion v. 18. 7. 1621.

²⁰²⁾ StdWUN XXVI 143 Akten der Amtshauptmannschaft vom 25. und 26. 9. 1731, Nr. 17,58.

²⁰³⁾ StdAN AM 403 pag. 14 Reskript der Markgräfin Christiane Charlotte v. 6. 12. 1726. — StdWUN XXVI 142 Schreiben des Bauinspektors J. D. Raentz, in welchem dieser erwähnt, daß die für Wunsiedel vorgesehene einheitliche Färbung, nämlich gelblicher Grund mit weißen Einfassungen, genau dem entspricht, was in Erlangen vorgeschrieben worden war. — Vgl. auch v. Freeden, a. a. O., S. 19, über die Reglementierung des Hausanstrichs in Würzburg.

²⁰⁴⁾ StAB C 7,1 Nr. 67 Ausschreiben v. 4. 7. 1771. — Vgl. auch C 18,6 a Coll. Wippr., Bd. 46, Nr. 3, Ausschreiben v. 10. 4. 1780.

i) Unansehnliche und geringwertige Gebäude

Der Wunsch nach Monumentalität und die Vorliebe für ein repräsentatives Stadtbild machen es verständlich, daß die Behörden es als eine wesentliche Aufgabe der Stadtplanung ansahen, kleine und unansehnliche Gebäude aus der Stadt, zum mindesten aus den bevorzugtesten Straßen der Stadt, zu verbannen. Neben geringwertigen Wohnhäusern waren vor allem die hölzernen Nebengebäude und Anbauten Gegenstand jener Anordnungen, durch die man die unansehnlichen Bauwerke zu unterdrücken suchte. Freilich war die Beseitigung derartiger Bauten auch im feuerpolizeilichen Interesse geboten²⁰⁵). Auch die Sorge vor zu hohem Holzverbrauch sprach mit. Die erste überlieferte Anordnung, die sich gegen die Anbauten wandte, ist in der Waldordnung des Jahres 1613 enthalten: „Allerhand untuglich Flickwerk, unnötige Angebau, damit dem Hauptgebäu gar nichts geholfen, sondern demselben beschwerlich, ja der Herrschaft mehr schädlich als nützlich ist, soll abgeschafft werden“²⁰⁶). Ein Ansbacher Bürger, der sich wegen des Überhandnehmens der Nebengebäude beim Markgrafen beschwerte, brachte neben feuerpolizeilichen Gründen noch einen weiteren Gesichtspunkt vor. Er sprach nämlich die Befürchtung aus, durch die Zunahme der Nebengebäude werde die öffentliche Sicherheit bedroht, weil derartige Gebäude asozialen Elementen, dem sog. „Gesindel“, Unterschlupf gewährten²⁰⁷). Nach einer Verlautbarung des Landschaftsrathscollegiums hat in Ansbach eine fürstliche Verordnung bestanden, die die Errichtung weiterer „geringer Häuser“ untersagte²⁰⁸).

k) Geteilte Häuser

In engem Zusammenhang mit dem Vorgehen gegen kleine und unansehnliche Bauwerke standen die Verbote, größere Wohnhäuser in mehrere Häuser aufzuteilen, die in den Städten Ansbach und Bayreuth mehrfach ergangen sind. Diese Verbote dienten gleichzeitig der Feuersicherheit, weshalb sie auch in die Ansbacher Feuerordnungen Eingang gefunden haben²⁰⁹). Die mit der Teilung der Häuser verbundene Vermehrung der Haushalte führte zu einer Vermehrung der Feuerstellen innerhalb eines Gebäudes und damit zur Erhöhung der Feuersgefahr. Außerdem erschienen die Hausteilungen auch deshalb unvorteilhaft, weil sie verworrene Rechtsverhältnisse entstehen ließen, die zu mancherlei „Irrungen und anderen Inconvenienzien“ Anlaß gaben²¹⁰). Wie sehr aber das Verbot der Hausteilungen

²⁰⁵) StAB C 7 VIII 3002 Reskript Markgraf Christian Ernsts v. 12. 2. 1681. — StdAN AM 404 pag. 180 Hofrathscanzley-Bescheid v. 22. 8. 1733.

²⁰⁶) Real-Index, S. 51 f.

²⁰⁷) StdAN AM 404 pag. 106 Schreiben v. 20. 3. 1732.

²⁰⁸) StdAN AM 414 Bescheid v. 12. 9. 1768.

²⁰⁹) StAB C 7,1 Nr. 94 Feuerordnungen für Ansbach von 1715 und 1760.

²¹⁰) Corp. Const. II, 2. Bd., S. 429, Verordn. v. 28. 1. 1746.

mit dem Bestreben zusammenhing, im Stadtbild statt des vom Mittelalter überkommenen Wirrwarrs der Häuser eine geordnete Anlage zu schaffen, geht aus einem Schreiben der Markgräfin Christiane Charlotte hervor, in dem sie den Obervogt von Ansbach mit folgenden Worten zum Einschreiten gegen die Hausteilungen aufforderte: „Es ist Unß unterthänigst vorgetragen worden, wie der Regularität und dem Embellissement dießer fürstlichen Residenz sehr im Weege stehe, auch viel Zank und streiten sich daraus ergebe, daß nicht allein die Häußer vielfach vertheilet, darinnen eine Menge allerhand Kleinere Zinnße eingerichtet, und die Höfe zu größerer Feuers-Gefahr gänzlich verbauet werden, sondern auch in denen Vorstädten viel neue schlechte Gebäude und Hütten an allerhand zerstreuten Orten zum Vorschein kommen, wodurch dann die ohnehin sich äußernde Irregularität noch mehr über Hand nehme. Wann nun Wir solchen Unordnungen nachdrücklich gesteuert willen wollen; alß befehlen wir Dir hiermit gnädigst dergleichen vorher schon verbottene Häußer-Anbau und Vertheilungen Keineswegs nachzusehen . . .“²¹¹⁾. Es war an sich verständlich, daß mancher Hausbesitzer den Wunsch verspürte, sein Haus aufzuteilen. Denn die oft sehr geräumig gebauten Häuser gingen bisweilen über die Verhältnisse der wenig begüterten Bürger hinaus. Hätten die Behörden diesen Wünschen nachgegeben, dann hätten gerade die großzügig gebauten Häuser, die dem städtebaulichen Idealbild am meisten entsprachen, ihre repräsentative Wirkung allmählich verloren. Denn die Aufteilung eines Hauses in zwei Häuser pflegte sich sehr bald auch an der Fassade bemerkbar zu machen. Bezeichnend für die Diskrepanz zwischen den städtebaulichen Postulaten und den Bedürfnissen der Hausbesitzer sind die Verhältnisse, die sich in der neu angelegten Stadt Christian-Erlang und wenig später auch in der nach dem Brand von 1706 wiederaufgebauten Altstadt von Erlangen ergaben. Dort waren die neuen Häuser vielfach so weiträumig erbaut worden, daß sie zu Doppelwohnhäusern umgestaltet und unter zwei Besitzer aufgeteilt werden mußten²¹²⁾.

Man hat sich aber nicht mit dem Verbot weiterer Teilungen begnügt, sondern auch nach Wegen gesucht, um die bereits vollzogenen Teilungen rückgängig zu machen. Deshalb ergingen sowohl ins Ansbach als auch in Bayreuth Anweisungen an die städtischen Behörden, darauf hinzuwirken, daß die geteilten Häuser so bald wie möglich durch private Rechtsgeschäfte wieder an Alleinbesitzer gelangten. In Ansbach billigte man zu diesem Zweck jedem der Teileigentümer ein Vorkaufsrecht am Anteil des anderen Teileientümers zu²¹³⁾. In Bayreuth bemühte sich Markgraf Friedrich darum, die Vereinigung geteilter Häuser in einer Hand voranzutreiben. Er ver-

²¹¹⁾ StdAN AM 403 pag. 11 Schreiben v. 8. 3. 1726. — Vgl. auch AM 405 pag. 165, 176, 190, Hofraths-Bescheid aus dem Jahr 1735.

²¹²⁾ Vgl. Memmert, a. a. O., S. 158, 162.

²¹³⁾ StdAN AM 403 pag. 4 Hofrathscanzley-Bescheid v. 14. 9. 1726. — Real-Index, S. 54, Feuerordn. v. 1760.

langte vom Magistrat eine „genaue Designation“ über die Rechtsverhältnisse an den getheilten Häusern, welche auch eine Angabe darüber enthalten sollte, „ob nicht ein oder der andere Theilhaber im Stande, das ganze Haus praevia taxatione an sich zu lösen und den wahren Wert hinaus zu zahlen²¹⁴⁾.

1) Ställe

Zu den geringwertigen Bauwerken, die man aus den Straßen entfernt wissen wollte, gehörten auch die Ställe, namentlich die Schweineställe. Ebenso suchte man die Beseitigung der Miststätten von den Straßen zu erreichen. Die zahlreichen diesbezüglichen Verbote ließen sich nicht ohne weiteres durchsetzen, denn in den kleineren Städten entsprach es durchaus dem Herkommen, daß der öffentliche Verkehrsgrund zur Aufzucht von Vieh verwendet wurde²¹⁵⁾. Die Behörden haben, als sie gegen diesen Zustand angingen, wiederum mehrere Zwecke verfolgt, nämlich die Verschönerung des Stadtbilds, die Verbesserung der hygienischen Verhältnisse und die Erleichterung des Durchgangsverkehrs. Am entschiedensten ist man in Ansbach gegen die Ställe vorgegangen. Dort muß in den zwanziger Jahren des 18. Jahrhunderts, wie die Beschwerden aus Bürgerkreisen ergeben, eine fürstliche Anordnung bestanden haben, die Schweineställe innerhalb der Stadt generell für unzulässig erklärte, gleichgültig, ob sie auf der öffentlichen Straße oder auf Privatgrund standen²¹⁶⁾. Einer der Streitfälle führte zu einer prinzipiellen Auseinandersetzung zwischen dem Rat der Stadt und dem fürstlichen Hofrat. Die Ratsherrn wollten einer Bürgerin, die eine Schweinezucht betrieb, das Recht zum Halten von Schweinen auf ihrem eigenen Grundstück zubilligen, weil die Schweinehaltung für sie lebensnotwendig sei, während die fürstliche Behörde ohne Rücksicht auf wirtschaftliche Belange die Beseitigung der Schweineställe aus dem Stadtkern ohne Ausnahme verlangte²¹⁷⁾. In Erlangen suchte man der Einrichtung von Schweineställen innerhalb der Stadt dadurch zu begegnen, daß man nach dem Stadtbrand des Jahres 1706 bestimmte Plätze vor der Stadt eigens für die Errichtung von Schweineställen ausersah²¹⁸⁾.

Anordnungen, die sich gegen die Unterhaltung von Miststätten auf den Straßen wandten, sind aus Bayreuth und Wunsiedel überliefert²¹⁹⁾. Die Miststätten sollten in die Höfe der Häuser verlegt werden. In Wunsiedel sorgte man nach dem Brand von 1731 dafür, daß diejenigen Bürger, deren Anwesen dem Stadtplan zufolge keinen Hofplatz erhielt, an der Stadt-

²¹⁴⁾ Corp. Const. II, 2. Bd., S. 429, Verordn. v. 28. 1. 1746.

²¹⁵⁾ Vgl. v. Below, Städtewesen, S. 39 ff.

²¹⁶⁾ StdAN AM 402, vgl. insbes. Schreiben eines Bürgers v. 23. 8. 1723; Hofrathscanzley-Bescheide v. 15. 9. 1721, 2. 10. 1722, 4. 9. und 28. 9. 1723.

²¹⁷⁾ StdAN AM 404, Akt über den Stallbau der Schweintreiberin S., 1731.

²¹⁸⁾ StdER Raths-Protokolle I B 1 Akt v. 3. 11. 1713.

²¹⁹⁾ StdBT VII 69 Beschwerdeschreiben des K. v. 13. 7. 1724. — StdWUN XXVI 7 Baureglement v. 8. 5. 1732.

mauer geeignete Plätze für die Anlage von Miststätten zugewiesen bekommen²²⁰⁾.

Zur Vervollständigung des Bildes muß erwähnt werden, daß in allen größeren Orten wiederholt Verordnungen straßenpolizeilicher Art ergangen sind, die ähnlichen Zwecken dienten wie die genannten baurechtlichen Vorschriften. Mit ihnen wollte man in erster Linie das Ablagern von Bau- schutt und Brennholz auf der Straße sowie das Verunreinigen der Straße durch Kehricht oder Fäkalien unterbinden.

m) Befestigungsanlagen

Ein ganz wesentlicher Faktor für die Stadtplanung im 17. und 18. Jahrhundert war das Vorhandensein von Stadtmauern. Durch den Umstand, daß in den damaligen Städten die Stadtmauer einen Stadtkern in deutlicher Weise von den Randbezirken abgrenzte, war eine bestimmte Aufteilung des städtischen Terrains jeder Stadtplanungstätigkeit vorgegeben. Für die Stadtplanung ergaben sich aus dieser Situation zwei umfangreiche Fragenkomplexe. Zunächst ging es darum, welche besonderen Rücksichten auf die Anlage der Stadtmauer bei der Bebauung des Geländes in unmittelbarer Umgebung der Mauer zu nehmen war. Sodann mußten Richtlinien darüber aufgestellt werden, welche Gebäude in dem durch die Stadtmauer bezeichneten Stadtkern und welche Gebäude in den Vorstädten außerhalb der Mauern ihren Platz finden sollten.

Bei der Untersuchung der Frage, auf welche Weise das Stadtmauer- gelände selbst in den Bebauungsplan eingegliedert wurde, muß man davon ausgehen, daß im 17. und auch in der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts eine intakte Stadtmauer im allgemeinen noch für erforderlich gehalten wurde. Wenn eine Stadtmauer durch mangelnde Bauweise, durch eine Flutkatastrophe oder durch zeitweilige Vernachlässigung schadhaft geworden war, wurde damals immer sehr schnell für die Ausbesserung gesorgt²²¹⁾. In Ansbach hat man zwar zu Anfang des 18. Jahrhunderts einen Teil der Stadtmauer weggerissen. Man hat aber die Einschließung dadurch aufrecht- erhalten, daß man an die Stelle der Mauer eine Häuserreihe setzte²²²⁾. Noch im Jahre 1738 hat man darauf bestanden, daß um der Vollständig- keit der Umfriedung willen ein eingefallenes Stück der Mauer wieder auf- gerichtet wurde²²³⁾. Auch für die am Ende des 17. Jahrhunderts neu erbaute Stadt Christian-Erlang war eine Stadtmauer vorgesehen. Es dauerte freilich über ein halbes Jahrhundert, bis sie fertiggestellt war. Nun ist allerdings

²²⁰⁾ StdWUN XXVI 7 Baureglement v. 8. 5. 1732. — XXVI 143 Akten der Amts- hauptmannschaft v. 25. und 26. 9. 1731, Nr. 102.

²²¹⁾ Vgl. über die Bayreuther Stadtmauer StAB C 18,1 Coll. Sauerwein, fasc. 22, 1. Th., cap. 2. — Heinritz, Versuch einer Geschichte, S. 9. — Vgl. über die Wunsiedler Stadtmauer StdWUN XXVI,19. — Vgl. über die Schwabacher Stadt- mauer v. Falkenstein, Chronicon Suabacense, S. 106.

²²²⁾ Vgl. Fischer, J. B., a. a. O., S. 7.

²²³⁾ StdAN AM 406 pag. 126.

in der Auffassung vom Zweck der Stadtmauer in der Zeit nach dem Dreißigjährigen Krieg ein gewisser Wandel eingetreten. Man begann infolge der fortgeschrittenen Kriegstechnik den Verteidigungswert einer Stadtmauer geringer einzuschätzen. Markgraf Christian Ernst war der letzte, der sich mit Nachdruck um die Pflege der Bayreuther Stadtmauer kümmerte. Die in der zweiten Hälfte des 17. Jahrhunderts noch einmal akut gewordene Türkengefahr veranlaßte ihn, die Stadtbefestigung wieder verteidigungsbereit machen zu lassen. Aber schon damals dachte man, als man die Mauer ausbesserte, außer an die Türken an die Belästigung durch „streifende Rotten“ und „herumliegendes Landvolk“²²⁴). Später trat die Funktion der Stadtmauer als Schutz vor asozialen Elementen noch viel stärker in den Vordergrund. In Ansbach galt es als Zweck der Stadtmauer, „die Hochfürstliche Residenz vor Dieberey und einschleichendem Gesindel zur Meß- und anderen Zeiten“ zu sichern²²⁵). In Erlangen wurde der Mauerbau als eine Maßnahme der Armenpolizei empfunden. Markgraf Friedrich versprach die baldige Errichtung einer Stadtmauer im Rahmen der für Erlangen erlassenen Almosen-Ordnung. Das Fehlen einer Stadtmauer hatte man deswegen als Nachteil empfunden, „weil der Anlauff des ungestümmen Bettel-Volckes nicht so gleich gehemmet werden könnte“²²⁶). In der Stadtmauer erblickte man also nicht mehr eine militärische Einrichtung, sondern nur noch ein Mittel der Polizei. Unter diesen Umständen erscheint es verständlich, daß man sich in Erlangen ein halbes Jahrhundert lang damit begnügte, die Stadt durch einen Pallisadenzaun zu sichern, und daß man es dankbar begrüßte, als zur Verstärkung der Einschließung längs des Pallisadenzaunes ein Gürtel von einstöckigen Häusern vorgesehen wurde²²⁷).

Die verringerte Wertschätzung der herkömmlichen Befestigungsanlagen äußerte sich zunächst darin, daß man allenthalben den vor der Mauer liegenden Stadtgraben aufgelassen hat. In Bayreuth hatte zwar Markgraf Christian Ernst noch in der zweiten Hälfte des 17. Jahrhunderts darauf geachtet, daß der Graben seinem ursprünglichen Zweck nicht entfremdet wurde. In den sechziger Jahren ließ er ihn noch einmal neu ausheben²²⁸). Eine Bebauung des Grabens wurde noch im Jahre 1680 verwehrt²²⁹). Die Einbeziehung der Gräben in das Bebauungsgebiet ließ sich aber nicht mehr aufhalten. Nach Berichten aus Ansbach²³⁰), Schwabach²³¹), Wunsiedel²³²)

²²⁴) Vgl. Heinritz, Versuch einer Geschichte, S. 10.

²²⁵) StdAN AM 406 pag. 126.

²²⁶) Corp. Const. II, 2. Bd., S. 727 f. Almosen-Ordn. v. 1740.

²²⁷) Vgl. Rudel'sche Chronik, S. 53 f. — Hintermeier, a. a. O., S. 98.

²²⁸) StAB C 18,1 Coll. Sauerwein, fasc. 22, 1. Th., cap. 2. — Vgl. Lober, a. a. O., S. 8.

²²⁹) StAB C 7 VIII Nr. 3002 Akt v. 2. 8. 1680.

²³⁰) Vgl. Fischer, J. B., a. a. O., S. 7. — Stieber, Gottfried, Historische und topographische Nachricht von dem Fürstenthum Brandenburg-Onolzsch, Schwabach, 1761, S. 218.

²³¹) StdWUN XXVI 83 Historische Nachricht.

²³²) Vgl. v. Falkenstein, Chronicon Suabacense, S. 319. — Silber, a. a. O., S. 711.

und aus Bayreuth²³³⁾ wurden in diesen Städten zu Beginn des 18. Jahrhunderts die Stadtgräben eingeebnet. Für diese Maßnahme waren nicht zuletzt hygienische Gründe ausschlaggebend gewesen. Man befürchtete, daß das in den Stadtgräben stehende Wasser die Ursache ansteckender Krankheiten werden könnte — ein Gesichtspunkt, der auch die damalige Polizeirechtswissenschaft veranlaßt hat, die Abschaffung jener Gräben zu verlangen²³⁴⁾. Die Einebnung der Stadtgräben war aber gleichzeitig von dem Wunsche geleitet, das Terrain einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Die Vergabe von Plätzen im Stadtgrabengelände an Privatleute, die dafür Lehenszinsen und Konzessionsgebühren zu entrichten hatten²³⁵⁾, brachte willkommene Einnahmen, die allerdings nicht der Stadtkasse, sondern dem ursprünglich für die Landesverteidigung zuständigen Landschaftsratskollegium zuflossen²³⁶⁾ und damit zur Verfügung des Fürsten standen²³⁷⁾. Die Behörden haben die Stadtgrabenplätze nicht planlos vergeben, sondern haben die Möglichkeit genützt, um stadtplanerische Ziele zu verwirklichen. An allen Orten, an denen die Stadtgräben aufgelassen wurden, war mit der Einebnung die Anlage von Gärten verbunden. Daß man gerade diese Art der Nutzung wählte, ist nicht so sehr mit dem Bedürfnis der Bürger nach Gartenland zu erklären. Die Anlegung von Gärten gehörte zu den Programmpunkten der damaligen Stadtbaukunst. Die Stadtgrabenplätze durften deshalb nicht nach dem Belieben der Besitzer bepflanzt werden. Es mußte auch hierbei das von dem Prinzip der Regularität diktierte Schema eingehalten werden²³⁸⁾. H e i n r i t z berichtet hierüber: „Markgraf Georg Wilhelm lies, nach dem Beispiel anderer fürstlicher Residenzen, die Stadtgräben an der Stadtmauer (in Bayreuth) zu regulären Gärten der Hausbesitzer anwenden, wobei er mehr auf die Zierde der Stadt als eine neue Revenue sah“²³⁹⁾. Eine Werkstatt, die nach den Angaben des Besitzers kurz zuvor mit großen Kosten erbaut worden war, mußte um jener Gartenplanung willen weichen²⁴⁰⁾. Freilich benötigte man für die Gartenanlage nicht das gesamte Stadtgrabengelände. Sowohl in Ansbach²⁴¹⁾ als auch in Bayreuth²⁴²⁾ wurden an verschiedenen Stellen des ehemaligen Stadtgrabens auch Hausbauten gestattet.

²³³⁾ StAB C 18,1 Coll. Sauerwein, fasc. 22, 1. Th., cap. 2. — Heinritz, Versuch einer Geschichte, S. 13.

²³⁴⁾ Vgl. v. Berg, a. a. O., 2. Th., S. 104. — Vgl. auch Sammlung Wirzburger Landes-Verordnungen, 2. Bd., S. 175, Verordn. v. 17. 2. 1731.

²³⁵⁾ StAB C 9 VI 1a Nr. 3081 und 3108, Gesuche um Überlassung von Bauplätzen im Stadtgraben von Bayreuth, 1719 und 1738.

²³⁶⁾ StdWUN XXVI 83 Historische Nachricht.

²³⁷⁾ Vgl. Pöhlau, a. a. O., S. 31 ff.

²³⁸⁾ StdBt VII 67 Bericht des Castenamts von Bayreuth v. 14. 6. 1675. — HistV Ofr. B 5 Akt v. 20. 9. 1724.

²³⁹⁾ Heinritz, Versuch einer Geschichte, S. 14.

²⁴⁰⁾ StdBt VII 24 Rathausakt v. 16. 10. 1724

²⁴¹⁾ Vgl. Fischer, J. B., a. a. O., S. 7.

²⁴²⁾ StAB C 9 VI 1a Nr. 3081, 3108. — Vgl. Heinritz, Versuch einer Geschichte, S. 13.

Wenn auch die Stadtmauern im allgemeinen durch die gesamte Markgrafenzeit hin beibehalten wurden, so ließ es sich doch nicht verhindern, daß sie insofern für das bürgerliche Bauwesen nutzbar gemacht wurden, als Bauwerke an die Stadtmauer angebaut oder über die Stadtmauer hinausgebaut wurden. Die allmähliche Einbeziehung der Stadtmauer in das Bebauungsgebiet kann besonders gut an der Geschichte der Bayreuther Stadtbefestigung verfolgt werden. Schon vor dem Dreißigjährigen Krieg waren an verschiedenen Stellen der Stadtmauer Häuser angebaut. Nach dem Brand von 1605 wollte man diesen Zustand zwar ändern. Doch es erschien damals unzumutbar, den Besitzern solcher Häuser, deren Keller bis an die Stadtmauer vorgetrieben waren, aufzuerlegen, beim Wiederaufbau ein Stück von der Mauer abzurücken²⁴³). Markgraf Christian Ernst sah diesen Zustand nicht sehr gern, weil er seiner Absicht, die Befestigung in einem verteidigungsbereiten Zustand zu halten, im Wege stand. Denn die angebauten Häuser erschwerten den Umgang an der Mauer. Der Markgraf war jedoch nicht in der Lage, eine Änderung dieses Zustands herbeizuführen. Wie aus einem Gutachten des fürstlichen Baumeisters hervorgeht, scheint er einmal versucht zu haben, eine Anordnung durchzusetzen, die das Abreißen aller an der Stadtmauer angebauten Häuser und Ställe befahl. Er mußte sich jedoch von seinem Baumeister klarmachen lassen, daß ein derartiger Befehl keine Aussicht auf Befolgung haben könne²⁴⁴). In einer uns überlieferten Verordnung beschränkte sich der Markgraf dann darauf, die Bebauung der Mauer als gemeinschädlich zu brandmarken und weitere Anbauten zu verbieten²⁴⁵). In der Folgezeit stand die Frage, ob die Stadtmauer überhaupt bebaut werden dürfe, nicht mehr zur Diskussion. Es ging nur noch darum, in welchem Ausmaß die Stadtmauer der Nutzung durch Privatleute zugänglich gemacht werden solle und welche Sorgfalts- und Unterhaltungspflichten den Anbauenden aufzuerlegen seien. Die wesentlichste Beschränkung, durch die die Eigenschaft der Stadtmauer als Befestigungsanlage gesichert werden sollte, bestand in dem Verbot, die Häuser in der Weise anzubauen, daß der Umgang auf der Mauer unmöglich gemacht wurde²⁴⁶). Die Hausbesitzer, die die Stadtmauer als Fundament benutzten, hatten gewissermaßen als Gegenleistung für den Unterhalt der Mauer aufzukommen. Unter diesem Gesichtspunkt wurde von seiten der Obrigkeit der Wunsch der Bürger, an die Stadtmauer anzubauen, teilweise sogar begrüßt²⁴⁷), weil auf diese Weise eine öffentliche Last auf Privatleute übergang.

²⁴³) StAB C 7 VIII Nr. 3106 Bericht v. 12. 7. 1605. — Vgl. Heinritz, Versuch einer Geschichte, S. 9.

²⁴⁴) StAB C 7 VIII Nr. 3002 Rathausakt v. 8. 8. 1681.

²⁴⁵) Corp. Const. II, 1. Bd., S. 1170, Verordn. v. 12. 2. 1681.

²⁴⁶) StdBT VII 2 Instruktion für den Stadtbaumeister, 1679. — VII 65 Reskript Markgraf Christian Ernsts v. 11. 4. 1709. — Corp. Const. II, 1. Bd., S. 1170, Verordn. v. 12. 2. 1681.

²⁴⁷) StAB C 7 VIII Nr. 3002 Rathausakt v. 8. 8. 1681. — StdBT VII 65 Reskript v. 11. 4. 1709.

In zahlreichen Anordnungen wurde, insbesondere den Anliegern, das Verbot eingeschränkt, der Stadtmauer irgendwelche Beschädigungen zuzufügen. Verbote dieser Art gehen nicht erst auf die Zeit zurück, in der es üblich wurde, die Stadtmauer als Bestandteil von Privatbauten zu verwenden. Im Mittelalter wurde bereits die Beschädigung der Stadtmauer scharf geahndet. Sie galt als besonders gravierende Tat, die nahezu einem Sakrileg gleichkam. Denn man sah in der Mauer nicht allein einen zweckbestimmten Gegenstand. Sie wurde wegen ihrer symbolhaften Bedeutung als etwas Sakrosanktes empfunden²⁴⁸⁾. Nach dem Dreißigjährigen Krieg kam diese rigorose Haltung gegenüber den Mauerbeschädigungen allerdings allmählich ab. Die Verbote richteten sich jetzt vor allem gegen das Bestreben der Anlieger, private Türen und Fenster aus der Mauer auszubringen. Im Jahre 1648 wurden in Bayreuth zahlreiche Anlieger verpflichtet, die von ihnen eigenmächtig ausgebrochenen Öffnungen wieder zuzumauern²⁴⁹⁾. Auch Markgraf Christian Ernst sah sich genötigt, gegen ähnliche Verstöße einzuschreiten²⁵⁰⁾. Ein Bürger, der ein besonders großes Loch ausgeschlagen hatte, mußte in der Zeit, bis dieses Loch wieder zugemauert war, auf seine Kosten eine Schildwache bestellen, die den unzulässigen Mauerausgang zu bewachen hatte²⁵¹⁾. Um die Mauer standfest zu erhalten, wurde verboten, Schweineställe und Miststätten an die Mauer anzubauen, weil man glaubte, daß die hierdurch entstehende „grobe durchfressende Materie“ für die Mauer schädlich sei²⁵²⁾.

Aber auch das Verbot, Öffnungen in die Stadtmauer zu brechen, wurde im Laufe der Zeit schrittweise ermäßigt. Die Anlieger nahmen, um auf scheinbar legale Weise zu Fensteröffnungen zu gelangen, die Zulässigkeit von Schießscharten zum Ausgangspunkt. Man begann damit, die Schießscharten etwas zu erweitern, damit sie mehr Licht einließen. Die nächste Stufe war erreicht, als generell das Ausbrechen neuer Fenster geduldet wurde, sofern diese Fenster nur die Form von Schießscharten hatten. Sie durften aber nicht als Fenster bezeichnet werden. Außerdem mußten sie mit eisernen Gittern versehen sein, damit sie nicht als Ein- und Ausgänge benutzt werden konnten²⁵³⁾. Im Laufe des 18. Jahrhunderts gelang es den Anliegern, auch die Zulässigkeit von privaten Türen in der Stadtmauer durchzusetzen. Namentlich, als von fürstlicher Seite die Anlegung von Gärten im Stadtgraben gewünscht wurde, gestand man es den Besitzern regulär angelegter Gärten gelegentlich zu, zwischen ihrem Wohnhaus und ihrem Garten durch einen Mauerdurchbruch eine leichtere Verbindung her-

²⁴⁸⁾ Vgl. Gengler, Heinrich Gottfried, Deutsche Stadtrechtsalterthümer, Erlangen 1882, S. 16 ff.

²⁴⁹⁾ Vgl. Heinritz, Versuch einer Geschichte, S. 9.

²⁵⁰⁾ StdBt VII 2 Instruktion für den Stadtbaumeister, 1679. — StAB C 7 VIII Nr. 3002 Reskript v. 1. 9. 1681.

²⁵¹⁾ Vgl. Heinritz, Versuch einer Geschichte, S. 13.

²⁵²⁾ StdBt VII 2 Instruktion für den Stadtbaumeister, 1679.

²⁵³⁾ Vgl. Heinritz, Versuch einer Geschichte, S. 13.

zustellen; Bedingung war dabei, daß die Türen durch eiserne Beschläge gesichert wurden²⁵⁴⁾.

Auch in den anderen Städten war die Bebauung der Stadtmauern nicht aufzuhalten gewesen. Dabei traten im wesentlichen die gleichen Probleme auf wie in Bayreuth. Die Freihaltung eines Umgangs an der Mauer, die Unzulässigkeit privater Ausgänge und die Instandhaltungspflicht waren Gegenstand mannigfacher Anordnungen²⁵⁵⁾.

Als man in Erlangen zu Beginn des 18. Jahrhunderts Pläne zur Errichtung einer Stadtmauer machte, war die Vorstellung, daß eine Stadtmauer mit Gebäuden besetzt sei, schon so weit durchgedrungen, daß man von vornherein Vorkehrungen traf, das Stadtmauergelände möglichst zweckmäßig für die Bebauung auszunutzen. Es wurde der Vorschlag gemacht, längs der Stadtmauer einheitliche kleine Häuser als Wohnungen für die Miliz einzurichten. Dieser Plan ist allerdings nicht ausgeführt worden, da der Bau einer Stadtmauer zunächst überhaupt nicht in Angriff genommen werden konnte²⁵⁶⁾.

n) Vorstädte

Die Abschließung der Städte durch Stadtmauern hat zwar an vielen Orten lange Zeit die Wirkung gehabt, daß das Bebauungsgebiet auf den von der Stadtmauer umgebenen Raum beschränkt blieb. Verschiedene Ursachen haben aber dazu geführt, daß im Lauf der Zeit vor den meisten Städten kleinere Ansiedlungen entstanden²⁵⁷⁾. Nach dem Dreißigjährigen Krieg waren bei den meisten Städten der fränkischen Fürstentümer bebaute Bezirke vor den Stadtmauern vorhanden oder im Entstehen begriffen. Den fürstlichen Behörden, denen an einer planmäßigen Lenkung der städtischen Besiedelung gelegen war, stellte sich nun die Aufgabe, den Unterschied zwischen Vorstadt und Stadtkern für die Planung zu verwerten.

Dabei boten sich zwei grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten, um die Vorstädte zu besiedeln. Die eine davon bestand darin, die Bezirke außerhalb der Stadtmauer zu besonders repräsentativen Vierteln auszubauen. Das mußte deshalb besonders verlockend erscheinen, weil in neu erschlossenem Baugelände für eine den baukünstlerischen Idealen verpflichtete Baugestaltung viel bessere Voraussetzungen vorlagen als in den inneren Bezirken der Städte, in denen vielfältige Rücksichten auf die gewachsenen Rechtsverhältnisse genommen werden mußten. Diese Möglichkeit zur Anlage repräsentativer Vorstädte wurde vor allem beim Ausbau der Residenz-

²⁵⁴⁾ HistV Ofr. B 5 Akten v. 16. 10. 1720 u. v. 20. 9. 1724. — Vgl. Heinritz, Versuch einer Geschichte, S. 13.

²⁵⁵⁾ Vgl. z. B. StdAN AM 402 Hofrathscanzley-Bescheid v. 19. 6. 1722. — AM 406 pag. 126. — StdWUN XXVI 19 Reskript v. 6. 7. 1731. — XXVI 143 Akten der Amtshauptmannschaft v. 25. und 26. 9. 1731.

²⁵⁶⁾ Rudel'sche Chronik, S. 53.

²⁵⁷⁾ Vgl. Gengler, Stadtrechtsalterthümer, S. 66 ff.

städte Ansbach und Bayreuth genutzt. In Bayreuth verdanken der Vorort St. Georgen und die Straße vor dem Neuen Tor der Vorliebe der Fürsten nach modern eingerichteten Stadtvierteln ihre Entstehung und ihre bauliche Eigenart. In Ansbach entschlossen sich die fürstlichen Behörden verschiedentlich zum Einschreiten, um dem Prinzip der Regularität bei der Bebauung der Vorstädte Geltung zu verschaffen²⁵⁸). Auf die baukünstlerische Gestaltung einiger Vorstadtbezirke hat man große Sorgfalt verwendet. Namentlich die „Neue Auslage“ wurde zu einem Muster regulärer Bauanlage ausgestaltet²⁵⁹). Auch hinter den Plänen zur baulichen Erweiterung der Stadt Schwabach stand die Absicht, eine besonders repräsentative Vorstadt entstehen zu lassen²⁶⁰).

Demgegenüber stand eine ganz andere bauplanerische Zielsetzung für die Besiedlung der Vororte. Sie nahm die durch die Stadtmauer vorgegebene Einteilung der Stadt zum Ausgangspunkt, um eine grundsätzliche Scheidung in der Besiedlungsart zwischen Stadtkern und Vororten herbeizuführen. Dabei war beabsichtigt, den Stadtkern von solchen Gebäuden und Anlagen freizuhalten, die entweder für den dichter besiedelten inneren Bezirk besonders gefährlich oder lästig waren oder wegen ihres unschönen Aussehens in den gepflegten Straßen des Stadtzentrums störend wirkten²⁶¹). So hat man beim Ausbau der Neustadt Erlangen von vornherein dafür gesorgt, daß die lästigen Gewerbebetriebe außerhalb des eigentlichen Bebauungsgebietes angesiedelt wurden²⁶²). Auf diese Weise entstand für das Gerberhandwerk westlich der Stadt eine abgeschlossene Siedlung²⁶³). Bei der Planung für den Wiederaufbau der abgebrannten Stadt Wunsiedel nahmen die Projekte zur Anlegung besonderer Vororte einen breiten Raum ein. Von seiten der Stadtohrigkeit wurde der Vorschlag gemacht, vor den Toren Siedlungen für die zur Tuchmacher-, Strumpfwirker- und Nagelschmiedindustrie benötigten Arbeitskräfte entstehen zu lassen. Nach diesem Vorschlag sollte eine größere Anzahl einfacher und einander völlig gleichgestalteter Häuser errichtet werden. Einige wohlhabende Unternehmer hatten sich bereit erklärt, jeweils für eine bestimmte Anzahl derartiger Häuser die Baukosten vorzuschießen. Dem Landesherrn wurde nahegelegt, ebenfalls etwa dreißig Häuser vorzufinanzieren. Die Rückzahlung der Baukosten sollte in der Form erfolgen, daß man den Arbeitern, die die Häuser bewohnten, so lange einen bestimmten Teil von ihrem Lohne abzog, bis der Wert des Hauses dadurch gedeckt war. Die Häuser sollten dann in das Eigentum der Bewohner übergehen²⁶⁴). Dieses Projekt ist nicht ausgeführt worden. Dessenungeachtet verdient es registriert zu werden.

²⁵⁸) StdAN AM 403 pag. 11 Reskript v. 8. 3. 1726. — AM 414 Bescheid des Landschaftsrathscollégium v. 21. 9. 1768.

²⁵⁹) Vgl. Fischer, J. B., a. a. O., S. 32.

²⁶⁰) Vgl. v. Falkenstein, Chronicon Suabense, S. 119 ff. — Dehm, a. a. O.

²⁶¹) Vgl. v. Justi, a. a. O., S. 51.

²⁶²) Vgl. Reinhard'sche Chronik, S. 20. — Deuerlein, a. a. O., S. 22.

²⁶³) Vgl. Schanz, a. a. O., 1. Bd., S. 94.

Zeigt es doch, daß der Gedanke, Industrievororte zu schaffen, bereits der damaligen Zeit vertraut war.

o) Scheunenviertel

Das Bestreben, die im Stadtkern störenden Gebäude vor die Stadtmauern hinaus zu verlegen, hat sich nach dem Dreißigjährigen Krieg für die Bewohner der kleineren fränkischen Städte deshalb besonders nachhaltig ausgewirkt, weil es dort vielfach üblich war, daß die Bürger bei ihren Wohnhäusern Scheunen und andere Vorratsgebäude hatten. Die Obrigkeit der absolutistischen Staaten fühlte sich berufen, diese ursprüngliche, für die bäuerliche Hauswirtschaft kennzeichnende Siedlungsweise zugunsten einer bewußt städtischen Siedlungsweise zu ändern, nach welcher die Straßenfront nur aus Wohnhäusern und öffentlichen Gebäuden bestehen durfte. Da in den fränkischen Städten im 17. und 18. Jahrhundert zahlreiche Bürger noch Landwirtschaft betrieben, konnten die Scheunen nicht einfach abgeschafft werden. Man bemühte sich deshalb darum, sämtliche Scheunen vor die Mauern zu verlegen. Es ist begreiflich, daß eine derart einschneidende Änderung, bei der mit erheblichem Widerstand der Betroffenen zu rechnen war, in der Regel nur schrittweise durchgesetzt werden konnte. Man hat sich deshalb an den meisten Orten damit begnügt, die Verlegung der Scheunen in die Außenbezirke als eine auf weite Sicht berechnete Planung zu behandeln. Das geschah dadurch, daß man die Neuerrichtung von Scheunen innerhalb des Stadtkerns und in den bereits geschlossen bebauten Vorstädten nicht mehr zuließ. Die Feuerordnungen für die Städte Bayreuth, Kulmbach und Erlangen enthielten entsprechende Verbote²⁶⁵⁾. Auch in den Protokollen über die Baugenehmigungssachen der Stadt Schwabach ist davon die Rede, daß die „Städel“ grundsätzlich außerhalb der Stadt erbaut werden sollten²⁶⁶⁾. Dagegen scheint man in den Städten Hof und Neustadt a. d. Aisch die Verlegung der Scheunen zunächst noch nicht in Angriff genommen zu haben. Denn die Feuerordnungen dieser Städte, die den Feuerordnungen für Bayreuth, Kulmbach und Erlangen im übrigen teilweise fast wörtlich glichen, hatten das Verbot, neue Scheunen innerhalb der Stadt aufzurichten, nicht übernommen.

Wesentlich energischer ist man in Ansbach vorgegangen. Nach der Feuerordnung von 1715 sollen schon in früherer Zeit Verordnungen ergangen sein mit dem Ziel, die Scheunen im Stadtgebiet abzuschaffen. Die Feuerordnung von 1715 beschränkte sich nicht darauf, die Errichtung neuer Scheunen zu verbieten. Es sollten die bereits stehenden Scheunen „zu

²⁶⁴⁾ StdWUN XXVI 145 Unzielsetzlicher Vorschlag, Punkt 6).

²⁶⁵⁾ Corp. Const. II, 2. Bd., S. 484, Feuerordn. für Kulmbach, 1645. — StdBt I, 23 Feuerordn. für Bayreuth, 1651. — StdER Urk. Feuerordn. für Bayreuth, 1672. — StAB C 7,1 Nr. 94 Feuerordn. für Erlangen, 1711.

²⁶⁶⁾ StdSC Untergangs-Protokolle, 2. Bd., Prot. v. 18. 3. 1736.

Wohnungen aptirt und zugerichtet“ werden²⁶⁷⁾). Diese Änderung hat freilich nicht die Wirkung gehabt, daß sofort sämtliche Scheunen aus dem Stadtbild verschwanden. Auch in der Folgezeit war noch verschiedentlich von Scheunen innerhalb der Stadt die Rede²⁶⁸⁾). Es erwies sich als notwendig, beim Erlaß einer neuen Feuerordnung im Jahre 1760 den Befehl, die Scheunen in Wohnungen zu verwandeln, zu wiederholen²⁶⁹⁾). Völlig wirkungslos ist das Scheunenverbot jedoch nicht geblieben. Es ist der Fall einer Schankwirtin überliefert, der man den Zwangsverkauf ihrer Scheune androhte, um sie dazu zu bewegen, ihre Scheune durch ein der Stadtplanung entsprechendes Wohnhaus zu ersetzen, obwohl bei ihr für ein derartiges Wohnhaus gar kein Bedarf bestand²⁷⁰⁾).

Die beste Gelegenheit zur geplanten Verlegung der Scheunen aus der Stadt bot sich, wie für jede andere bauplanerische Maßnahme, wenn ein Ort nach einer ausgedehnten Brandkatastrophe ganz oder zum größten Teil neu aufgebaut werden mußte. Bei den Planungen zum Wiederaufbau spielte deshalb jedesmal die Frage nach der Lokalisierung der Scheunen eine Rolle. Aber trotz der relativ günstigen Voraussetzungen, die sich nach einem Stadtbrand ergaben, ließ sich die Verlegung der Scheunen auch in derartigen Fällen nicht ohne weiteres erzwingen. Diesbezügliche Pläne konnten weder beim Wiederaufbau von Weidenberg noch von Rehau in die Tat umgesetzt werden²⁷¹⁾). In Rehau waren die Scheunen über den neben den Wohnhäusern gelegenen Kellern gestanden. Wären die Scheunen verlegt worden, dann hätten die Keller preisgegeben werden müssen oder es hätten zu deren Schutz eigens kleine bedachte Gebäude errichtet werden müssen. Beides erschien aber unzweckmäßig. Die Preisgabe der Keller war wegen des damit verbundenen Vermögensverlustes unzumutbar. Die Errichtung von Nebengebäuden über den Kellern erschien deshalb nicht als brauchbare Lösung, weil derartige Gebäude die Feuersgefahr, die gerade durch die Verlegung der Scheunen beseitigt werden sollte, auf andere Weise wieder hervorgerufen hätten. Mit Entschiedenheit hat dagegen Markgraf Georg Friedrich Carl beim Wiederaufbau von Wunsiedel auf der Verlegung der Scheunen bestanden. In dem umfangreichen Baureglement, das die Richtlinien für den Wiederaufbau festlegte, wurde als Punkt 1) das Verbot ausgesprochen, innerhalb der Ringmauer eine Scheune zu bauen. Bereits wiedererrichtete Scheunen mußten abgerissen werden²⁷²⁾). Als trotzdem einige Scheunen innerhalb der Ringmauern erbaut worden waren, wurde

²⁶⁷⁾ StAB C 7,1 Nr. 94.

²⁶⁸⁾ z. B. StdAN AM 402 Hofrathscanzley-Bescheid v. 21. 7. 1719. — AM 404 Hofrathscanzley-Bescheid v. 28. 4. 1732. — AM 414 Bescheid des Hof- und Justizraths v. 30. 10. 1752.

²⁶⁹⁾ Real-Index, S. 54.

²⁷⁰⁾ StdAN AM 406 pag. 104 ff., Akten betr. Scheune der Rosenwirtin Sch., 1738. — Vgl. AM 414 Hofraths-Bescheid v. 14. 5. 1738.

²⁷¹⁾ Vgl. über Weidenberg StAB C 7 VIII Nr. 3113. — Über Rehau StAB C 9 VI 4a Nr. 10 705.

²⁷²⁾ StdWUN XXVI 7 Baureglement v. 8. 5. 1732.

ihren Besitzern die Benutzung durch ein Verbot, Getreidevorräte durch die Stadttore in die innere Stadt hineinzubringen, unmöglich gemacht²⁷³). Das entschiedene Vorgehen blieb nicht ohne Erfolg. Obwohl sich die Wiederaufbauplanung in den meisten übrigen Punkten als undurchführbar erwies, so hat sich doch hinsichtlich der Scheunen der fürstliche Wille durchgesetzt. Nach jenem Brande sind in Wunsiedel vor den beiden Toren besondere Scheunenviertel angelegt worden²⁷⁴). Ähnlich scheint man in Erlangen nach dem Brand der Altstadt vorgegangen zu sein. Jedenfalls stand im 18. Jahrhundert vor dem Martinsbühler Tor ein größeres Scheunenviertel²⁷⁵).

p) Malzhäuser

Von den Maßnahmen, die auf eine Verlegung störender Anlagen in die Außenbezirke abzielten, waren auch die Malzhäuser und die privaten Malzstätten betroffen. In diesem Zusammenhang kam es zu schweren Konflikten zwischen den wirtschaftlichen Interessen der Bürger und den übergeordneten Belangen der Stadtplanung. Das zähe Ringen, das sich in der Stadt Bayreuth wegen der Verlegung der Malzstätten zwischen dem Landesherrn und den Bürgern abgespielt hat, ist für die rechtsgeschichtliche Betrachtung deshalb bedeutungsvoll, weil es zeigt, wie gering die Wirkung eines fürstlichen Befehls ist, der sich über die berechtigten Interessen der Untertanen hinwegsetzt. So wie die Schindelverbote ihre Grenze an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Untertanen gefunden hatten, so mußte beim Verbot der Malzdarren schließlich das Bedürfnis der Bürger nach einer reibungslosen Versorgung mit der gewohnten Nahrung berücksichtigt werden. Die Malzdarren waren für die Bürger Bayreuths deshalb lebensnotwendig, weil diese damals ihren Bedarf an Bier in der Regel selbst zu brauen pflegten²⁷⁶).

Die Maßnahmen zur Abschaffung der Malzstätten wurden mit der Feuersgefahr, die die Malzdarren verursachten, begründet²⁷⁷). Bereits gegen Ende des Dreißigjährigen Kriegs wurde das Errichten neuer Malzstätten verboten²⁷⁸). Im Jahre 1681 beanstandete Markgraf Christian Ernst, daß die Befehle zur Entfernung der Malzhäuser nicht befolgt worden seien²⁷⁹). Energische Schritte, um die Malzdarren aus dem Stadtkern zu verbannen,

²⁷³) StdWUN XXVI 83 Historische Nachricht.

²⁷⁴) StdWUN XXVI 83 Historische Nachricht. — XXVI 142 Bericht des Amtshauptmanns v. 20. 9. 1732.

²⁷⁵) Reinhard'sche Chronik, S. 17 f.

²⁷⁶) Vgl. Lober, a. a. O., S. 79.

²⁷⁷) Die Entfernung des städtischen Brauhauses aus dem Stadtkern, die ebenfalls wiederholt angeordnet wurde, sollte allerdings in erster Linie aus ästhetischen Gründen erfolgen, HistV Ofr. B 25 Instruktion v. 18. 7. 1621. — B 6 Reskript v. 9. 5. 1715. — Vgl. Hartmann, a. a. O., S. 134.

²⁷⁸) Vgl. Lober, S. 79.

²⁷⁹) Corp. Const. II, 1. Bd., S. 1170, Verordn. v. 21. 2. 1681.

unternahm erst Markgraf Georg Friedrich Carl, der die Anlegung der neuen Straße vor dem Neuen Tor zum Anlaß nahm, um die Verlagerung der Malzhäuser in die Wege zu leiten. Denn für sie wurde ein besonderer Platz am Ende jener neu angelegten Straße vorgesehen. Um die Entfernung der Malzhäuser zu erreichen, beschränkte sich der Markgraf nicht auf Gebote, die baurechtlichen Charakter trugen. Die mangelnde Wirkung, die von einer einfachen Beseitigungsanordnung ausging, veranlaßten ihn, das baurechtliche Verbot durch wirtschaftliche Sanktionen zu ergänzen. So wurde das Malzen innerhalb der Stadtmauern verboten und den Besitzern der Malzstätten angekündigt, daß ihre Malzgerechtigkeit auf andere Personen übergehen würde, wenn sie ihre Malzhäuser nicht in der neu angelegten Straße aufrichteten. Gleichzeitig wurde damit gedroht, daß aus fürstlichen Mitteln ein neues öffentliches Brauhaus errichtet werde²⁸⁰). Die betroffenen Bürger wandten sich nun in einem Bittschreiben an den Markgrafen, in welchem sie ihm — allerdings in der für Untertanen gebotenen Form — vorhielten, daß er durch den Befehl zum Zerstören der Malzstätten seine landesherrliche Fürsorgepflicht verletze. Um ihre Devotion zu erweisen, versicherten sie zwar eingangs, „daß Eure Hochfürstliche Durchlaucht über unser Gut und Blut, auch über ganzes Vermögen und also noch viel mehr über unsere Malzhäuser nach gnädigstem Gefallen zu disponiren haben“. Dann aber legten sie die Unzumutbarkeit der Maßnahme dar, die sie darin erblickten, daß die Beseitigung ihrer wertvollen Anlagen zum Darren der Gerste für sie einen solchen Vermögensverlust bedeute, daß ihre wirtschaftliche Existenz gefährdet sei. Sie machten geltend, daß dem berechtigten öffentlichen Interesse an der Feuersicherheit ohne Schwierigkeit dadurch Genüge geschehen könne, daß sie ihre Darren nach dem Gutachten eines Sachverständigen verwahrten²⁸¹). Mit diesem Einwand beriefen sie sich also auf den Rechtsgedanken, der später im Grundsatz von der Verhältnismäßigkeit der Mittel allgemeine Anerkennung gefunden hat. Der Markgraf, der sich über diese Einwendungen nicht einfach hinwegsetzen konnte, gewährte für die befohlene Beseitigung der Malzstätten zunächst ein Jahr Aufschub. Als er nach Ablauf dieser Frist auf der Ausführung der Befehle bestand, haben sich die Malzhausbesitzer scheinbar gefügt und haben, um der angedrohten Ersatzvornahme zuvorzukommen, selbst Hand an ihre Malzdarren gelegt. Dem Fürsten konnte berichtet werden, daß sein Befehl ausgeführt sei. Die Malzhausbesitzer hatten ihren Kampf jedoch noch keineswegs aufgegeben. Sie waren nunmehr in der Lage, auf den Markgrafen einen gewissen Druck auszuüben. Denn sie besaßen, weil sie im öffentlichen Interesse ihr Eigentum preisgegeben hatten, einen Entschädigungsanspruch, dessen Berechtigung damals in keiner Weise angezweifelt wurde. Außerdem galt es als Sache des Landesherrn, dafür zu

²⁸⁰) StAB C 7,1 Nr. 24 Akten v. 24. 4., 26. 6. und 3. 7. 1732.

²⁸¹) StAB C 7,1 Nr. 24 Schreiben v. 21. 7. 1732.

sorgen, daß die Bürger nach der befohlenen Zerstörung der Malzstätten eine andere Gelegenheit erhielten, um ihre Gerste zu dörren. Der Markgraf sah sich also vor die Alternative gestellt, Entschädigung zu leisten und für neue Malzstätten zu sorgen, oder aber zu gestatten, daß die bisherigen, vorsorglich nicht total zerstörten Malzdarren wieder in Betrieb genommen wurden. Als Markgraf Friedrich zur Regierung kam, hat er sich tatsächlich zunächst für die zweite Möglichkeit entschieden²⁸²). Wenig später griff er allerdings die Beseitigungsanordnung seines Vorgängers wieder auf, nachdem in einem Malzhaus ein Brand ausgekommen war. Durch eine eigens gebildete Kommission, in die auch der fürstliche Bauinspektor entsandt worden war, wurden, ohne daß vorher weitere Verhandlungen geführt wurden, sämtliche Malzdarren innerhalb der Ringmauern zerstört²⁸³). Als auch diesmal die Malzhausbesitzer nach einer Weile durch eine Bittschrift die Genehmigung zur Wiederherstellung ihrer Darren zu erwirken versuchten, wurden sie zunächst rundweg abgewiesen²⁸⁴). Aber ein Jahr später hatte es einer der Malzhausbesitzer bereits erreicht, daß ihm — allerdings unter Auflagen, die der Feuersicherheit dienten — die Wiedereinrichtung seiner Malzdarre gestattet wurde²⁸⁵).

In ähnlicher Weise sträubte sich die Bürgerschaft Wunsiedels, als dort beim Wiederaufbau der abgebrannten Stadt neben anderen städtebaulichen Veränderungen die Verlegung der Malzhäuser vor die Tore befohlen wurde²⁸⁶).

5. Bauplanung für Bauten auf dem Lande

Bei der bisher dargestellten Bauplanungstätigkeit hat es sich ausschließlich um Fragen der Stadtplanung gehandelt. Obwohl natürlich das Bedürfnis nach vorausschauender Bauplanung in erster Linie in den Städten empfunden wurde, hat sich die Obrigkeit der absolutistischen Staaten, die sich die Aufgabe gestellt hatte, durch vorausschauendes Handeln die Wohlfahrt des Landes zu heben, auch darüber Gedanken gemacht, ob nicht die Bebauung auf dem flachen Land ebenfalls in eine bestimmte Richtung gelenkt werden müßte.

Dabei traten Ziele ganz anderer Art in den Vordergrund. Zwar mußte gelegentlich, ebenso wie in der Stadt, darauf geachtet werden, daß der allgemeine Verkehrsgrund nicht durch Bauwerke beeinträchtigt wurde²⁸⁷). Die entscheidende Überlegung, von der die Bauplanung für die Landgebiete

²⁸²) StAB C 7,1 Nr. 24 Akten v. 7. 10. 1733, 30. 3. 1734 u. 19. 7. 1735.

²⁸³) StAB C 7,1 Nr. 24 Reskript v. 11. 11. 1736.

²⁸⁴) StAB C 7,1 Nr. 24 Beischeid v. 20. 10. 1737.

²⁸⁵) StdBt VII 7 Reskript v. 12. 9. 1738.

²⁸⁶) StdWUN XXVI 7 Baureglement v. 8. 5. 1732. — XXVI 143 Schreiben von Bürgermeister und Rath v. 12. 1. 1732. — XXVI 142 Bericht des Amtshauptmanns von 9. 9. 1732. — XXVI 145 Rathausakt v. 9. 12. 1732.

²⁸⁷) z. B. StAB C 9 VI 10 Nr. 3272, 3631, 3534. — StdBt XVIII 10 sämtlich Baugesuche aus der Zeit um 1790.

geleitet wurde, war jedoch siedlungspolitischer Art. In diesem Zusammenhang sind vor allem die im Bayreuther Fürstentum öfters ergangenen Verbote der „Trüpfhäuser“ oder „Söldenhäuser“ zu nennen. Durch diese Verbote wollte man eine bestimmte Art von Häusern unterbinden, nicht, weil man die Gebäude an sich für unpassend hielt, sondern weil man die Ansiedlung der Bevölkerungsgruppe, die die Trüpfhäuser zu bewohnen pflegte, zu verhindern suchte. Diese Trüpfhäuser waren kleine einstöckige Gebäude, die von unvermögenden Leuten als Unterkunft gewählt wurden. Weil der Grundbesitz ihrer Bewohner auf den Raum beschränkt war, der unterhalb der Dachtraufe oder „Trüpf“ des Hauses lag, hatte sich für sie die Bezeichnung „Trüpfhäuser“ eingebürgert.

Die Obrigkeit hat die Frage, ob diese Trüpfhäuser zulässig sein sollen, zunächst nicht immer einheitlich entschieden. In der Waldordnung von 1575 wurden sie verboten, weil ihre Errichtung zu starkem Holzverbrauch Anlaß gab²⁸⁸). In der Zeit während und nach dem Dreißigjährigen Krieg nahmen die Trüpfhäuser aber weiter zu, weil sich die mittellosen und ihrer festen Häuser beraubten Bewohner der Städte und Dörfer mit dem Bau möglichst einfacher Gebäude begnügen mußten. Da es die Obrigkeit begrüßte, wenn sich überhaupt wieder Leute im Lande niederließen, hat sie die Errichtung der Trüpfhäuser damals offensichtlich nicht unterbunden. Zwar hat sich Markgraf Christian dagegen gewandt, daß einzelne Bauern, statt ihre zerstörten Gehöfte wieder richtiggehend aufzubauen, damit vorlieb nahmen, Trüpfhäuser zu errichten und lediglich das Existenzminimum aus ihren Gütern herauszuwirtschaften²⁸⁹). Damit wollte er aber nicht alle übrigen, aus sonstigem Anlaß errichteten Trüpfhäuser verbieten. Noch im Jahre 1679 hat Markgraf Christian Ernst, um die Besiedlung und landwirtschaftliche Nutzung der brachliegenden Gebiete zu fördern, neben dem Wiederaufbau ordentlicher Bauernhöfe auch die Erbauung von Trüpfhäusern prämiert²⁹⁰). Erst zu Beginn des 18. Jahrhunderts hat die fürstliche Verwaltung die Abschaffung der Trüpfhäuser zu einem der hauptsächlichen Programmpunkte ihrer Siedlungspolitik gemacht. Es sind damals verschiedene Trüpfhausverbote mit Wirkung für das gesamte Bayreuther Fürstentum ergangen, was sich daraus ergibt, daß Gesuche um Errichtung von Trüpfhäusern mit dem Hinweis auf derartige Verbote abgelehnt wurden²⁹¹). Namentlich den landsässigen Adeligen wurde es verboten, die Errichtung von Trüpfhäusern auf ihren Gütern zuzulassen²⁹²). Die Adeligen

²⁸⁸) StAB C 18,1 Coll. Thom. Bd. 68 Waldordn. v. 1575 cap. 72.

²⁸⁹) StAB C 9 VI 1 a Nr. 3002 Verordn. v. 20. 5. 1650.

²⁹⁰) StAB C 9 VI 1 a Nr. 3004 Ausschreiben v. 27. 10. 1669.

²⁹¹) StAB C 18,1 Coll. Thom. Bd. 37 pag. 269 Bescheid v. 20. 9. 1734. — C 9 VI 1 a Nr. 3102 Cammer-Protokoll v. 2. 5. 1736.

²⁹²) StAB C 18,1 Coll. Thomm. Bd. 68 pag. 994 Reskript v. 15. 9. 1717. — Bd. 37 pag. 288 Reskript v. 15. 9. 1717. — Bd. 46 a Verordn. v. 11. 7. 1729. — Bd. 40 a Nr. 153 Reskript v. 18. 2. 1750. — Bd. 40 a Nr. 443 Reskript v. 17. 12. 1756. — vgl. Historischer Atlas von Bayern, Neustadt-Windsheim, hg. v. Hanns Hubert Hofmann, München 1953, S. 32.

waren nämlich bestrebt, möglichst viele Hintersassen auf ihren Gütern anzusiedeln, um höhere Einnahmen zu erzielen. Dem Landesherrn mußte aber daran gelegen sein, die Abwanderung seiner Untertanen aus seiner unmittelbaren Hoheitsgewalt einzuschränken. Die „Voigtländische Ritterschaft“, ein Verband relativ selbständiger Landadeliger, hat allerdings ein Ausnahmerecht erwirkt, kraft dessen ihre Angehörigen auf ihren Gütern Trüpfhäuser zulassen konnten, wenn zu deren Errichtung kein Holz aus herrschaftlichen Wäldern genommen wurde. Außerdem durften sie, abgesehen vom Bauplatz, kein Land an die Trüpfhausbesitzer überlassen²⁹³).

Der hauptsächliche Zweck jener Trüpfhausverbote ist es offensichtlich gewesen, der Verarmung der Landbevölkerung entgegenzutreten und dadurch die Rentabilität der Landwirtschaft zu sichern. Denn die Trüpfhäuser dienten vornehmlich den mittellosen Personen zur Ansiedlung. Sie waren kaum in der Lage, zum Steueraufkommen des Landes etwas beizutragen²⁹⁴), so daß ihre Ansiedlung auch in kameralistischer Hinsicht nicht erwünscht erschien. Die Maßnahmen, die man nach dem Dreißigjährigen Krieg getroffen hatte, um möglichst viele Ansiedler auf das Land zu locken, wurden jetzt abgestoppt. Der Bau weiterer Trüpfhäuser wurde mit der Begründung unterbunden, daß schon viel zu viel arme Leute auf dem Lande säßen²⁹⁵). Die Trüpfhausverbote dienten deshalb gleichzeitig dazu, die Besitzer ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Güter vor der Belästigung durch wirtschaftlich schwache Mitbewohner zu schützen. Die alteingesessenen Bauern wandten sich meist entschieden gegen die Zulassung neuer Trüpfhäuser, weil sie eine Schmälerung ihrer Nutzungsrechte am Gemeindegrund befürchteten. Denn die Bauplätze für diese Häuser und die Zufahrtswege, die zu ihnen führten, gingen von der der allgemeinen Nutzung zugänglichen Fläche ab. Außerdem mußte damit gerechnet werden, daß die Trüpfhausbewohner ihr Vieh mit oder ohne Berechtigung auf die gemeinsame Weide trieben²⁹⁶).

Aus der Sorge, daß die Rentabilität der Landwirtschaft durch eine Vermehrung der armen Leute beeinträchtigt werden könne, hat die Verwaltung den Grundsatz entwickelt, daß vor der Genehmigung eines Bauvorhabens auf dem Lande geprüft werden müsse, ob nicht den anderen Besitzern „eine Schmälerung der Hut erwächst“²⁹⁷).

Die rein wirtschaftlichen Gründe, die gegen die Besiedlung ärmerer Leute auf dem Lande sprachen, verbanden sich mit Zweifeln an der persönlichen

²⁹³) StdWUN XXVI 80 Reskript v. 3. 1751.

²⁹⁴) StAB C 18,1 Coll. Thom. B 68 Waldordn. v. 1575, cap. 72. — C 9 VI 1 a Nr. 4665 Schreiben von Bürgermeister und Rath. v. Neustadt am Culm v. 28. 5. 1777.

²⁹⁵) StAB C 9 VI 1 a Nr. 3102 Gutachten des Castenbeamten von Kulmbach von 28. 4. 1736.

²⁹⁶) StAB C 18,1 Coll. Thom. Bd. 37 pag. 269 Reskript v. 20. 9. 1734 StAB C 9 VI 1 a Nr. 3102 Reskript v. 7. 2. 1736. — Nr. 4665 Schreiben v. Bürgermeister und Rath von Neustadt a. Culm v. 28. 5. 1777. — Nr. 3631 Gesuch des S., 1790.

²⁹⁷) StAB C 18,1 Coll. Thom. Bd. 46 a II Stichwort „Bauen“ Nr. 14, o. J.

Zuverlässigkeit der Trüpfhausbewohner. Es galt bei der übrigen Landbevölkerung und auch bei den Behörden als ausgemachte Sache, daß sich die Trüpfhausbesitzer wegen ihrer Mittellosigkeit auf unredliche Weise, vornehmlich durch Diebstahl von Feldfrüchten und durch Betteln, ihren Lebensunterhalt zu erwerben pflegten²⁹⁸). Daneben befürchtete man vor allem, daß durch die Trüpfhausbesitzer der Forst- und Wildfrevel zunehmen werde²⁹⁹). Die Sorge, daß die geringwertigen Häuser zweifelhaften Subjekten, dem sog. Gesindel, leicht Unterschlupf gewähren könnte, erklärt es auch, daß man einzelstehende Häuser jeder Art, ohne Rücksicht darauf, ob es sich um ausgesprochene Trüpfhäuser handelte, zu unterdrücken suchte. Denn diese Häuser waren wegen ihrer Lage einer polizeilichen Kontrolle weithin entzogen³⁰⁰). Vor allem wurde es, um Forstfrevel zu verhüten, verboten, derartige einzelstehende Häuser in der Nähe der Wälder zu errichten³⁰¹).

Hinter jenen Regelungen, die die Bebauung der Landbezirke einer gewissen Kontrolle unterwarfen, steht deutlich die polizeistaatliche Einstellung zu den sozialen Fragen, die dazu neigte, die besitzenden Untertanen, von denen keine Störung der Ordnung zu erwarten war, zu bevorzugen, während sie den mittellosen Personen mit schärfstem Mißtrauen begegnete. Zu der Frage, wie sich die Personen, denen die Ansiedlung auf dem Lande verweigert wurde, ernähren sollten, hat sich die Obrigkeit bei Ablehnung der Gesuche um Errichtung von Trüpfhäusern nicht geäußert³⁰²).

Die genannten Gesichtspunkte führten schließlich dazu, daß grundsätzlich unvermögenden Leuten das Bauen auf dem Lande untersagt wurde. Diese Praxis wurde in den neunziger Jahren durch den preußischen Minister von Hardenberg mit aller Entschiedenheit zum Prinzip erhoben. Anlässlich der Ablehnung eines Baugesuches hat er diesen Grundsatz folgendermaßen begründet: „Die Ansetzung von Anbauenden, die nicht das mindeste zu Felde und Dörfe haben, sind dem Staate nur in seltenen Fällen nützlich, sonst allemal aber demselben, sowie den Dorfeingesessenen zu Schaden. Ihr Fortkommen ist äußerst mißlich, zumal wenn der Anbau solcher Häuser, welches gewöhnlich der Fall ist, mit Widerspruch der Gemeinde geschieht. So gerne wir aber jeden Anbau unterstützen und die Bevölkerung zunehmen sehen, so wenig halten wir es ratsam, solche Anbauer anzusetzen, die wahrscheinlich in kurzem dem Staat zur Last fallen“³⁰³). Es erscheint

²⁹⁸) StAB C 18,1 Coll. Thom. Bd. 68 pag. 994 Reskript v. 15. 9. 1717. — C 9 VI 1 a Nr. 4665 Schreiben von Bürgermeister und Rath von Neustadt am Culm v. 28. 5. 1777.

²⁹⁹) StAB C 18,1 Coll. Thom. Bd. 67 pag. 269 Reskript v. 17. 9. 1717. — pag. 269 Reskript v. 20. 9. 1734. — C 9 VI 1 a Nr. 4665 Schreiben von Bürgermeister und Rath v. Neustadt am Culm v. 28. 5. 1777. — Nr. 3631 Gesuch des S., 1790.

³⁰⁰) StAB C 18,1 Coll. Thom. Bd. 40 a Nr. 443 Reskript v. 17. 12. 1756.

³⁰¹) StAB C 18,1 Coll. Thom. Bd. 63 Waldordn. v. 1575 cap. 72. — Reskript v. 18. 2. 1750. — Bd. 40 a Nr. 153.

³⁰²) Vgl. hierzu auch Bornhak, S. 187.

³⁰³) StAB C 9 VI 1 a Nr. 3631 Reskript v. 1. 3. 1794.

als selbstverständlich, daß Hardenberg, der in so eindeutiger Weise die bisher schon verfolgte Siedlungspolitik zu seiner eigenen machte, auch am Trüpfhausverbot festhielt³⁰⁴). Trotzdem hat er seine Einstellung später revidiert. In dem Bericht, den er im Jahre 1797 über seine Verwaltung der fränkischen Fürstentümer erstattete, tauchte ein ganz neuer Gesichtspunkt auf. Obwohl er es nach wie vor für erstrebenswert hielt, daß die bäuerliche Bevölkerung einigermaßen vermögend wäre, bezeichnete er nunmehr ein Verbot der Trüpfhäuser aus militärischen Gründen für unzweckmäßig³⁰⁵). Dabei ging er offensichtlich von der Überlegung aus, daß gerade die wenig bemittelte Bevölkerungsschicht, die die Trüpfhäuser zu bewohnen pflegte, das geeignete Kräftereservoir für die Rekrutierung einer Armee bildete.

³⁰⁴) StAB C 7,1 Nr. 14, Verordn. v. 7. 9. 1795.

³⁰⁵) Meyer, Hohenzollerische Forschungen, 1. Jg., S. 40.

IV. KAPITEL

Förderung der Bautätigkeit

1. Motive und rechtliche Wertung der Bauförderung

Bei der bisherigen Darstellung mußte schon verschiedentlich darauf hingewiesen werden, wie stark die Gestaltung des Baurechts in absolutistischer Zeit von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Bevölkerung abhängig war. Da sich allenthalben zeigte, daß die Untertanen aus eigener Kraft nicht in der Lage waren, den fürstlichen Wünschen auf dem Gebiete des Bauwesens gerecht zu werden, mußte die Obrigkeit nach Wegen suchen, um den Bewohnern das Bauen in finanzieller Hinsicht zu erleichtern. Eine staatliche Unterstützung erschien schon deswegen geboten, um die Bautätigkeit überhaupt in Gang zu bringen. Hinzu kam, daß die Bauweise, die nach dem Dreißigjährigen Krieg aus sicherheitspolizeilichen und aus stilistischen Gründen gefordert wurde, oft einen erheblichen Kostenaufwand verursachte.

Die Unterstützung der Baulustigen aus staatlichen Mitteln war der Verwaltungspraxis in der Zeit nach dem Dreißigjährigen Krieg wohl vertraut. Die Gewährung der sog. Baugnaden war eine aus früherer Zeit überkommene Gewohnheit und fand in unterschiedlichen rechtlichen Überlegungen ihre Begründung. Zwar existiert keine ausgeprägte Lehre, die eine rechtsdogmatische Begründung für die Erscheinung der Baugnaden geliefert hätte. Die staatliche Förderung erschien als etwas Selbstverständliches, so daß man sich wenig Gedanken über die Rechtsnatur der staatlichen Hilfsleistungen für das Bauwesen machte. Immerhin sind die Richtlinien, die der im Dienste des Bayreuther Markgrafen stehende Verwaltungsbeamte Thomas aufgezeichnet hat¹⁾, für die Praxis der Baugnadengewährung in den fränkischen Fürstentümern einigermaßen aufschlußreich. Thomas versicherte, daß sich die Gewährung von finanziellen Vorteilen bei der Erbauung von Häusern „auf keine Gerechtigkeit, sondern bloß auf Herkommen und fürstliche Gnade“ stütze. In dieser Feststellung kommt die Auffassung zum Ausdruck, daß die feste Gewohnheit der Baugnadengewährung nicht das Ergebnis einer Rechtsvereinbarung zwischen dem Fürsten und ständischen Vertretungen war, sondern einfach aus dem patriarchalischen Verhältnis folgte, das zwischen dem Fürsten und den

¹⁾ StAB C 18,1 Coll. Thom. Bd. 46a II Stichwort „Bauen“ Nr. 15 f.

Untertanen bestand. Thomas hatte freilich Recht, als er einen Rechtsanspruch der Untertanen gegenüber dem Landesherrn auf Baugnadengewährung verneinte. Trotzdem ist nicht zu verkennen, daß der Fürst bei der Gewährung von Baugnaden auf Grund einer bestimmten Bindung handelte. Seit durch den Einfluß naturrechtlicher Ideen und vor allem durch Veit Ludwig von Seckendorffs Werk „Teutscher Fürstenstaat“ der Gedanke der Fürstenpflicht eine geläufige Vorstellung geworden war, galt es gewissermaßen als staatspolitische Notwendigkeit, daß der Fürst für die Lebensbedürfnisse seiner Untertanen sorgte²⁾. Die Deutung der Baugnadengewährung als Ausfluß der landesherrlichen Fürsorgepflicht läßt es auch verständlich erscheinen, daß, wie aus einer Bemerkung von Thomas hervorgeht, vorzugsweise die Untertanen auf dem Lande durch Baugnaden unterstützt wurden, weil diese unmittelbare Lehensuntertanen des Fürsten waren, während den Einwohnern der Städte, die dem Fürsten lediglich mittelbar lehenspflichtig waren, nur in seltenen Fällen Baugnaden gewährt wurden. Denn da, wo der Landesherr gleichzeitig Lehensherr war, hat die Fürsorgepflicht in erhöhtem Maße bestanden. Die landesherrliche Fürsorgepflicht war aber nicht schlechthin von dem Bestehen eines Lehensverhältnisses abhängig. Tatsächlich sind in zahlreichen Fällen auch den Einwohnern der Städte Baugnaden bewilligt worden, namentlich, wenn diese durch Brandkatastrophen plötzlich in besondere Not geraten waren.

Neben jenen Unterstützungen, die auf fürstlichen Gnadenerweis zurückzuführen waren, hat es aber auch Hilfsleistungen gegeben, die Gegenstand fest umgrenzter Rechtsbeziehungen zwischen dem Landesherrn und einzelnen Ständen waren. Namentlich in den städtischen Privilegien ist verschiedentlich das Recht der Bürger auf fürstliche Beihilfe beim Bauen, hauptsächlich in Form von Bauholzlieferungen, ausdrücklich verankert gewesen, so z. B. in den Privilegien der Städte Hof³⁾, Wunsiedel⁴⁾, Bayreuth⁵⁾ und Neustadt a. d. Aisch⁶⁾. Diese in den städtischen Privilegien zugesicherten Hilfsleistungen unterschieden sich nicht wesentlich von den im freien Ermessen des Fürsten stehenden Baugnaden. Denn auch sie dienten dem Zweck, die Untertanen bei der Beschaffung eines lebensnotwendigen Gutes, nämlich des Bauholzes, zu unterstützen. In den entsprechenden städtischen Privilegien liegt deshalb lediglich die rechtliche Sicherung der landesherrlichen Fürsorgepflicht.

Der Verwaltungspraktiker Thomas hat richtig erkannt, daß von jener herkömmlichen, im Bereich des Sozialen liegenden Baugnade eine ganz

²⁾ von Seckendorff, a. a. O., S. 143 ff., 151. — Vgl. Marchet, Gustav, Studien über die Entwicklung der Verwaltungslehre in Deutschland, München 1885, S. 64 ff., 152. — Schmidt-Lermann, Hans, Der Versicherungsgedanke im deutschen Geistesleben des Barock und der Aufklärung, München 1954, S. 97.

³⁾ StdHOF Allg. Verordnungen Vol. I Freyheits-Brief, 1610.

⁴⁾ Corp. Const. II, 2. Bd., S. 562, 1714.

⁵⁾ StAB C 18,1 Coll. Sauerwein, fasc. 22, 2. Th., cap. 5.

anderen Zwecken dienende Art der Baugnade zu unterscheiden ist, die erst in der Zeit nach dem Dreißigjährigen Krieg aufgekommen war. Er führte aus: „Aliter se res habet, wann der Landesherr einen Ort aggrandirt wissen will, und zur Aufmunterung derer Baulustigen gleichsam praemia anbiethet“⁷⁾. Mit dieser Art der Baugnaden sollten also die infolge der fürstlichen Bauplanung gestellten Anforderungen erfüllbar gemacht werden. Markgraf Carl Wilhelm Friedrich ließ einmal verlauten, daß „bey denen gnädigst bewilligten Baugnaden zugleich auch (auf) die Zierde dero Residenzstadt . . . zu sehen“ sei⁸⁾. Bei der Durchführung der Pläne zum stilgerechten Ausbau der Residenzstädte Ansbach und Bayreuth erwies es sich als ein unerläßliches Mittel, durch das Versprechen von Baugnaden einen Anreiz zur Bautätigkeit zu geben. Aber auch die Anlage neuer Straßenzüge und Vororte und vor allem der Aufbau der Neustadt von Erlangen wurden durch Unterstützungen aus öffentlichen Mitteln vorangetrieben. Eine Beschränkung auf lehenspflichtige Untertanen kam bei dieser jüngeren Form der Baugnaden natürlich nicht in Betracht. Es ist deshalb ohne weiteres erklärlich, daß im Gegensatz zu jenem oben erwähnten Grundsatz die Ansicht vertreten wurde, daß der Ausbau städtischer Gebäude gegenüber den Häusern auf dem Lande in viel stärkerem Maße eine Förderung durch Baugnaden verdiene⁹⁾.

Das gesteigerte Interesse, das die Obrigkeit in Verfolgung ihrer städtebaulichen Ziele an der Bauförderung nahm, führte dazu, daß das Baugnadenwesen verfeinert wurde. Es erwies sich insbesondere als notwendig, eine schärfere tatbestandsmäßige Abgrenzung der Voraussetzungen für die Baugnadenerteilung zu geben. Denn es mußte ja sichergestellt werden, daß die geleisteten Beihilfen im Sinne des mit der Hingabe verfolgten Zwecks verwendet wurden. Außerdem beruhten die um der Verschönerung und Erweiterung der Städte willen gewährten Unterstützungen nicht auf einem bereits bestehenden Rechtsverhältnis, wie die aus der landesherrlichen Fürsorgepflicht entspringenden Baugnaden, sondern auf besonderen, erst durch einzelne Versprechungen ins Leben gerufenen Rechtsbeziehungen.

Es liegt nun die Annahme nahe, daß die Baugnadenversprechen, weil sie Auslobungen gleichkamen, für denjenigen, der die festgelegten Voraussetzungen erfüllte, einen Rechtsanspruch auf Baugnadengewährung gaben. Aber mit dieser theoretischen Schlußfolgerung ist Vorsicht geboten. Aus der tatsächlichen Handhabung ergibt sich, daß die Obrigkeit in der Zubilligung einer Baugnade im Einzelfalle keineswegs die Erfüllung einer ihr obliegenden Pflicht sah. Trotz des vorangegangenen allgemeinen Baugnadenversprechens galt die Zuerkennung einer Beihilfe an den einzelnen Bauherrn als der eigentliche Gnadenerweis. Die Untertanen, die den im

⁷⁾ StAB C 18,1 Coll. Thom. a. a. O.

⁸⁾ StdAN AM 414 Reskript v. 12. 4. 1737.

⁹⁾ StAB C 7 VIII 3003 Gutachten des Bayreuther Landschaftsraths-Collegium v. 12. 5. 1747.

Baugnadenversprechen gestellten Anforderungen entsprechend gebaut hatten, waren darauf angewiesen, um die Zubilligung der Baugnade wie um jede beliebige andere fürstliche Gunst in der damals üblichen Form zu bitten¹⁰⁾. Wenn die Baubehörden nach der Überprüfung eines Bauwerks zu dem Ergebnis kamen, daß es förderungswürdig sei, war damit das Anrecht auf eine Baugnade noch nicht festgestellt. Vielmehr wurde die Angelegenheit dann erst dem Fürsten zu freier Ermessensentscheidung zugeleitet¹¹⁾. Im Ansbacher Fürstentum ist einmal deutlich ausgesprochen worden, daß die Baugnadengewährung nicht Vollzug einer schon bestehenden fürstlichen Leistungspflicht sei, sondern daß erst durch fürstliche Spezialbewilligung die Rechtsgrundlage für die Leistung einer Unterstützung im Einzelfall geschaffen werde¹²⁾.

2. Die einzelnen Formen der Bauförderung

a) Beschaffung von Bauland

Zur Unterstützung der Untertanen bei der Beschaffung des Baulands fühlten sich die Landesherrn insbesondere dann veranlaßt, wenn sie die Bebauung bisher unbewohnter Gebiete oder verlassener Güter erreichen wollten.

Als es in der Zeit nach dem Dreißigjährigen Krieg darum ging, für die Besiedelung der verödeten Ortschaften und Höfe „neue Mannschaft“ herbeizulocken, achtete der Bayreuther Markgraf Christian darauf, daß diejenigen, die verlassene Bauernhöfe wieder aufbauen wollten, den Besitz frei von Rechten anderer Personen eingeräumt erhielten. Es war nämlich zunächst verschiedentlich vorgekommen, daß ein früherer Besitzer, der seinen Hof verlassen hatte, eine gewisse Zeit abgewartet und erst dann sein Recht geltend gemacht hatte, als ein neuer Ansiedler „durch seinen sauren Schweiß das Gut etwas in Baw und esse gebracht“ hatte. Um den Baulustigen die Sorge vor derartigen Besitzstreitigkeiten zu nehmen, ließ der Markgraf im Jahre 1650 eine allgemeine Expropriation der verschollenen Besitzer im Wege eines Aufgebotsverfahrens durchführen. Wer nach einer Frist von sechs Wochen sein Besitzrecht nicht geltend gemacht hatte, dessen Gut wurde als heimgefallenes und dem Landesherrn zur Wiedervergabe zur Verfügung stehendes Lehen angesehen. Den damit Belehnten wurde das ungestörte Besitzrecht ausdrücklich zugesichert¹³⁾. Markgraf Christian Ernst arbeitete im Jahre 1679 durch ein öffentliches Versprechen noch einmal auf

¹⁰⁾ z. B. StdAN AM 404 pag. 55 Baugnadengesuch des B. v. 14. 7. 1731. — AM pag. 263 Schreiben des B. H. v. 2. 5. 1763.

¹¹⁾ z. B. StAN 114, 1016 Schreiben des Bauinspektors Steingruber v. 1. 12. 1738. — 114, 765 Schreiben des Bauinspektors Kress v. 26. 6. 1782.

¹²⁾ Real-Index, S. 35, Verordn. v. 9. 3. 1745.

¹³⁾ StAB C 9 VI 1a Nr. 3002 Verordn. v. 20. 5. 1650. — Vgl. StdNEA F 201 Bescheid des fürstlichen Rathshauptmanns zu Neustadt a. d. Aisch v. 5. 8. 1649, nach welchem jeder, der aus der Stadt wegzog, sein Haus verkaufen mußte; wer heimlich die Stadt verließ, sollte ohne Entschädigung enteignet werden.

eine bessere Nutzung der wirtschaftlichen Möglichkeiten des Landes hin. Danach sollten diejenigen, die „eine ehrliche Handtierung“ treiben wollten, „denen aber bequeme Gelegenheiten aus Mangel an eigentümlichen Wohnsitzen“ fehlten, je nach Wunsch in der Stadt oder auf dem Lande unbebaut daliegende Brandstätten „gegen einen leidlichen Abtrag“ zugeschlagen erhalten¹⁴⁾.

Später haben die Fürsten in vielen Fällen kostenlos Grund und Boden für Baulustige zur Verfügung gestellt, namentlich dann, wenn sie auf bisher unbebautem Gelände neue Bauquartiere anlegen wollten. Als Markgraf Christian Ernst im Jahre 1685 französischen Hugenotten die Niederlassung in seinem Fürstentum anbot, sicherte er zu, daß diejenigen, die neue Häuser bauen wollten, den Bauplatz nebst einigen Baumaterialien kostenlos erhalten sollten¹⁵⁾. Hierin lag ein sehr weitgehendes Entgegenkommen. Denn die Bauplätze im Gebiet von Erlangen, wo die Hugenotten vornehmlich angesiedelt wurden, standen dem Fürsten nicht als Kammergüter zur Verfügung. Sie gehörten vielmehr den Bürgern der Altstadt Erlangen, an die für die Abgabe der Plätze aus fürstlichen Mitteln Entschädigung geleistet werden mußte¹⁶⁾. Die Markgrafen Georg Friedrich Carl und Friedrich haben später, um das Anwachsen von Christian-Erlang zu fördern, ebenfalls die unentgeltliche Abgabe von Bauplätzen versprochen¹⁷⁾. Das gedruckte Formular, das zur Beurkundung der Einweisung eines Bauplatzes in der Neustadt von Erlangen verwendet worden ist, sah eine Gegenleistung in Geld durch den Eingewiesenen überhaupt nicht vor¹⁸⁾. Die Vergünstigung in Form der unentgeltlichen Abgabe von Bauplätzen ist also nicht auf die Hugenotten beschränkt geblieben. Daraus geht hervor, daß diese Form der Bauförderung nicht in sozialen Erwägungen ihren Ursprung hatte. Denn besonders hilfsbedürftig waren allenfalls die vielfach mittellosen Hugenotten, nicht aber die einheimischen Baulustigen.

Kostenlose Abgabe von Bauland versprach auch Markgraf Georg Friedrich Carl, als er den Ausbau der von seinem Vorgänger angelegten Vorstadt St. Georgen in Angriff nahm¹⁹⁾. Eine gleiche Zusicherung enthielt das Baugnadenversprechen Markgraf Friedrichs, mit welchem er im Jahre 1736 den Anstoß zur Verschönerung der Residenzstadt und zum Ausbau der als besondere Zierde gedachten Straße vor dem Neuen Tor gab²⁰⁾. Daneben sind aber auch einzelne Fälle überliefert, in denen für geringwertige Bauten kleinere Plätze an arme Leute umsonst abgegeben wurden²¹⁾.

¹⁴⁾ StAB C 9 VI 1a Nr. 3004 Ausschreiben v. 27. 10. 1679.

¹⁵⁾ Schanz, a. a. O., 2. Bd., S. 7, Privilegienversprechen v. 7. 12. 1685, Nr. 6.

¹⁶⁾ Rudel'sche Chronik, S. 46.

¹⁷⁾ Corp. Const. II 2. Bd., S. 694, Verordn. v. 27. 8. 1727. — S. 703 Verordn. v. 21. 1. 1744.

¹⁸⁾ StAB C 29c Nr. 269 VI.

¹⁹⁾ StAB C 18,1 Coll. Thom. Bd. 65 pag. 37 Ausschreiben v. 20. 8. 1732.

²⁰⁾ Corp. Const. II, 2. Bd., S. 430 Ausschreiben v. 12. 3. 1736.

²¹⁾ HistV Ofr. B 5 Reskript v. 17. 5. 1759. — StdBT XVII 10 Schreiben von Bürgermeister und Rath v. 16. 6. 1761.

Im Ansbacher Fürstentum wurde die kostenlose Bereitstellung von Bauland beim Ausbau der Vorstadt in Schwabach als Mittel der Bauförderung angewandt²²⁾. In den Baugnadensversprechen, die die bauliche Verschönerung der Residenzstadt Ansbach zum Ziele hatten, war zwar nirgends die unentgeltliche Abgabe von Bauland vorgesehen. Ritter von Lang berichtet jedoch, daß sich auch hierauf die Förderungsmaßnahmen des Markgrafen Carl Wilhelm Friedrich erstreckten²³⁾. Diese Nachricht wird bestätigt durch ein überliefertes Gutachten des Hofbaumeisters von Retty, in welchem dieser vorschlug, drei Bauherren, die in der Herrieder Vorstadt in einer der Bauplanung entsprechenden Weise bauen wollten, „die ordinari Baugnaden dann den Platz gratis“ zu gewähren²⁴⁾.

b) Bauholzlieferung

Im 17. und 18. Jahrhundert waren für den Hausbau noch erhebliche Mengen an Bauholz erforderlich. Daran änderten die Bemühungen, für die Außenmauern die Steinbauweise durchzusetzen, nur wenig, weil für den inneren Ausbau und für das Stützen der Mauern Holzbohlen verwendet werden mußten. Da der Bauholzbedarf im wesentlichen aus herrschaftlichen Wäldern gedeckt wurde, konnte der Landesherr in starkem Maße auf die Kosten der Bautätigkeit Einfluß nehmen. Bei den Überlegungen, auf welche Weise die Bautätigkeit gefördert werden könne, spielte die Frage, zu welchen Bedingungen Bauholz abgegeben werden solle, eine erhebliche Rolle.

Die Untertanen im Bayreuther Fürstentum hatten schon in früheren Zeiten weitgehend ein gewisses Anrecht auf Überlassung des nötigen Bauholzes aus herrschaftlichen Waldungen besessen. Dieses Herkommen war in einzelnen Städten als schriftlich anerkanntes Privileg gesichert. Die gleichlautenden Formulierungen, mit denen die Bürger von Bayreuth, Hof, Wunsiedel und Neustadt a. d. Aisch das Recht auf unentgeltliche Lieferung des für den Hausbau benötigten Holzes zuerkannt erhielten²⁵⁾, lassen darauf schließen, daß dieses Recht weit verbreitet und im wesentlichen unbestritten war. Auch nach der Waldordnung von 1575 war die gnadenweise Abgabe von Bauholz etwas durchaus Übliches²⁶⁾. Zu den Versprechungen, die Markgraf Christian Ernst denjenigen machte, die bereit waren, verödete Brandstätten aufzurichten, zählte auch die Zusicherung der kostenlosen Bauholzlieferung²⁷⁾.

²²⁾ Vgl. v. Falkenstein, *Chronicon Suabacense*, S. 119 f., 250.

²³⁾ von Lang, Carl Heinrich, *Geschichte des vorletzten Markgrafen von Brandenburg-Ansbach*, 1848, S. 16.

²⁴⁾ *StdAN AM 406 Gutachten v. 17. 3. 1737*.

²⁵⁾ s. Anm. 3—6.

²⁶⁾ *StAB C 18,1 Coll. Thom. Bd. 68*.

²⁷⁾ *StAB C 9 VI 1a Nr. 3004 Ausschreiben v. 27. 10. 1679*.

Es ist aber nicht zu verkennen, daß die Fürsten seit der Wende zum 18. Jahrhundert dazu neigten, die Gewohnheit der kostenlosen Bauholzlieferung einzuschränken oder gar abzuschaffen. Nach einer Verlautbarung Markgraf Christian Ernsts aus dem Jahre 1698 sollte die gnadenweise Gewährung von Bauholz nicht mehr der Normalfall sein, sondern nur noch ausnahmsweise in besonderen Notfällen erfolgen²⁸⁾. Nach Zeugnissen aus dem 18. Jahrhundert wurde in der Regel nur ein bestimmter Bruchteil des benötigten Bauholzes ohne Entgelt verabreicht²⁹⁾. Dem offensichtlichen Bestreben zur Eindämmung der kostenlosen Bauholzlieferung lag sicher nicht die Absicht zugrunde, aus den Wäldern höhere Kammereinnahmen zu ziehen. Vielmehr dürfte die Sorge vor allzu verschwenderischer Verwendung von Bauholz der entscheidende Gesichtspunkt gewesen sein.

Das Streben nach Sparsamkeit mußte natürlich in Konflikt geraten mit dem Wunsche, das Bauwesen zu fördern. Wo es dringend geboten erschien, die Bautätigkeit anzukurbeln, mußte die Sorge um den Waldbestand zurücktreten. So wurde namentlich nach Brandkatastrophen von fürstlicher Seite durch Bauholzabgaben zum schnellen Wiederaufbau der abgebrannten Häuser beigetragen³⁰⁾. Eine Unterstützung der Brandgeschädigten durch Bauholzlieferungen war von jeher üblich gewesen³¹⁾. Besonders erwähnenswert ist die Regelung, die in Wunsiedel nach dem Stadtbrand von 1731 getroffen wurde. Den dortigen Bürgern hat man zwar das Anrecht auf waldzinsfreie Lieferung des Bauholzes für den Wiederaufbau zuerkannt. Weil die herrschaftlichen Wäldungen jedoch zu weit entfernt lagen, wurde auf Wunsch der Berechtigten deren Recht auf Bauholz durch eine entsprechende Geldsumme abgelöst, damit sie sich das benötigte Bauholz bei privaten Waldbesitzern kaufen konnten³²⁾.

Im Ansbachischen Fürstentum scheint die Unterstützung der Untertanen durch unentgeltliche Bauholzlieferungen weniger gebräuchlich gewesen zu sein, vermutlich deshalb, weil dort wesentlich weniger Wald vorhanden war als im obergiebigischen Fürstentum. Gänzlich unbekannt war diese Art der Bauförderung jedoch im Ansbachischen nicht. Das geht daraus hervor, daß dort im Jahre 1718 die Weisung erging, es sollte in Zukunft weder ohne noch gegen Entgelt Bauholz abgegeben werden, sofern dieses nicht für die Inneneinrichtung oder für die Dachstühle unbedingt nötig sei³³⁾.

²⁸⁾ StAB C 9 VIII 28 780 Reskript v. 9. 3. 1698.

²⁹⁾ StAB C 18,1 Coll. Thom. Bd. 46a II Stichwort „Bauen“ Nr. 15, 18, 19.

³⁰⁾ z. B. StAB C 9 VI 4a Nr. 10 705 Bescheid Markgraf Friedrich Christians v. 10. 9. 1763. — Nach dem Stadtbrand in Erlangen im Jahre 1706 wurde das Bauholz wenigstens zu einem stark herabgesetzten Preis abgegeben (StdER Rathsprotokolle 1 B 1 Prot. v. 25. 1. 1708).

³¹⁾ Vgl. Hartmann, a. a. O., S. 108, über die Maßnahmen nach dem Stadtbrand von Bayreuth im Jahre 1605. — Vgl. ferner HistV Ofr. B 25 Instruktion v. 18. 7. 1621 in der erwähnt wird, daß bisher nach Bränden immer sehr reichlich Bauholz bewilligt worden sei.

³²⁾ StdWUN XXVI 145 Unzielsetzlicher Vorschlag Punkt 2). — XXVI 83 Historische Nachricht.

³³⁾ STAN 116, Tit. 24, Nr. 18 Verordn. v. 14. 9. 1718.

Bei der Förderung der Bautätigkeit, die der Verschönerung der Städte gelten sollte, haben die Fürsten von dem Mittel der unentgeltlichen Bauholzabgabe gar nicht oder nur zögernd Gebrauch gemacht. Die Tatsache, daß Markgraf Friedrich für Baumaßnahmen, die dem beabsichtigten stilgerechten Ausbau Bayreuths dienten, die Hälfte des Bauholzes waldzinsfrei zur Verfügung stellte³⁴⁾, erscheint nicht als außergewöhnliche Förderung, wenn man berücksichtigt, daß früher der gesamte Holzbedarf kostenlos geliefert wurde. In den Nachrichten über den Bau der Neustadt Erlangen ist wenig von einer Unterstützung der Bauenden durch Bauholzlieferungen die Rede. Nur in den Zeugnissen aus den allerersten Jahren des Aufbaues finden sich Mitteilungen, daß Bauholz versprochen und kostenlos abgegeben worden ist³⁵⁾.

Die Tatsache, daß die Methode, durch kostenlose Bauholzlieferung die Bautätigkeit zu fördern, im 18. Jahrhundert aus der Mode kam und bei den groß angelegten Förderungsmaßnahmen im Dienste der städtebaulichen Verbesserungen keine nennenswerte Rolle mehr spielte, läßt den Eindruck entstehen, daß die waldzinsfreie Bauholzabgabe die traditionelle Form der Baugnade war, die den Landesherrn dazu diente, ihrer Fürsorgepflicht für die unerläßlichen Lebensbedingungen der Untertanen nachzukommen.

c) Lieferung sonstiger Baumaterialien

Zwar war die Lieferung von Bauholz die gebräuchlichste Art der Unterstützung, so daß sie auch bei den rechtlichen Erörterungen über die Bauförderung im Vordergrund stand. Daneben haben aber die Fürsten den Bauherrn auch gelegentlich mit den übrigen zum Bauen erforderlichen Materialien ausgeholfen. Den einwandernden Hugenotten wurde in dem ersten Privilegienversprechen Markgraf Christian Ernsts die kostenlose Bereitstellung des gesamten zum Bauen benötigten Materials versprochen³⁶⁾. Markgraf Friedrich überließ einzelnen Bürgern in Bayreuth, die durch den Bau ansehnlicher Häuser zur Verschönerung der Stadt beitragen wollten, unentgeltlich Steine, die durch das Abreißen überflüssig gewordener Befestigungsanlagen gewonnen worden waren³⁷⁾. Vom Ansbacher Markgrafen Carl Wilhelm Friedrich wird berichtet, daß er einem Bauherrn, der den fürstlichen Wünschen gemäß bauen wollte, vierzigtausend Backsteine und zwölftausend Ziegel zur Verfügung stellte, wobei er als Gegenleistung nur die Herstellungskosten verlangte³⁸⁾. Außerdem wurde vielfach der zum

³⁴⁾ Corp. Const. II, 2. Bd., S. 430 Verordn. v. 12. 3. 1736.

³⁵⁾ Schanz, a. a. O., 2. Bd., S. 7 Privilegienversprechen v. 7. 12. 1685. — StdER Verordnungen Markgraf Christian Ernsts v. 21. 10. 1686 und 14. 7. 1688.

³⁶⁾ Schanz, a. a. O., Bd. 2, S. 7 Privilegienversprechen v. 7. 12. 1685.

³⁷⁾ Vgl. Heinritz, Versuch einer Geschichte, S. 81. — Hartmann, a. a. O., S. 148.

³⁸⁾ StdAN AM 407 pag. 281 Bescheid v. 8. 8. 1748.

Bauen benötigte „Gyps“ — wie das damals gebräuchliche Bindemittel genannt wurde — aus den Beständen der fürstlichen Kammer kostenlos abgeben³⁹⁾).

d) Förderung der Baumaterialgewinnung

Die Landesherrn kümmerten sich bei ihrem Bemühen um das Gedeihen der Bautätigkeit auch darum, daß die benötigten Baumaterialien in ausreichendem Maße, gut und preiswert zu erwerben waren⁴⁰⁾. Derartige Maßnahmen konnten im allgemeinen ohne besondere rechtliche Regelungen vorgenommen werden. Sie sind dennoch für das Baurecht von Bedeutung, weil sie dazu verhelfen, verschiedene baurechtliche Vorschriften erfüllbar zu machen und dadurch deren Rechtsverbindlichkeit zu verstärken.

In diesem Zusammenhang sind in erster Linie die mannigfachen Anstrengungen zu erwähnen, die namentlich die Bayreuther Markgrafen unternommen haben, um die Ziegelherstellung zu erhöhen. Verschiedentlich haben die Landesherrn die Initiative zur Errichtung neuer Ziegelhütten ergriffen⁴¹⁾. Sie haben auch dafür gesorgt, daß die Qualität der Ziegel verbessert wurde, weil sich die Untertanen mancherorts der Pflicht zur Anlegung von Ziegeldächern mit dem Hinweis auf die Unbrauchbarkeit der zur Verfügung stehenden Ziegel entziehen wollten⁴²⁾. Öfters mußte aus herrschaftlichen Beständen das benötigte Holz zum Heizen der Ziegelöfen zur Verfügung gestellt werden, um die Ziegelherstellung in Gang zu halten⁴³⁾. In die Feuerordnungen wurde teilweise ein Passus aufgenommen, durch den die Besitzer der Ziegelhütten verpflichtet wurden, die Ziegel zu einem mäßigen Preise zu liefern⁴⁴⁾. Auf Befehl des Landesherrn wurden im Bayreuther Fürstentum die Möglichkeiten zur Schiefergewinnung eingehend geprüft⁴⁵⁾. In einzelnen Fällen sorgte die Obrigkeit auch dafür, daß die nötigen Baumaterialien rasch und ohne Schwierigkeiten an die Baustellen gebracht werden konnten, so beim Bau der Neustadt von Erlangen⁴⁶⁾ und beim Wiederaufbau des abgebrannten Ortes Rehau⁴⁷⁾.

³⁹⁾ Corp. Const. II, 2. Bd., S. 430 Verordn. v. 12. 3. 1736. — StAB C 18,1 Coll. Thom. Bd. 46a II Stichwort „Bauen“ Nr. 16b, 16c, 16d, 17.

⁴⁰⁾ Vgl. v. Seckendorff, a. a. O., S. 200 f.

⁴¹⁾ HistV Ofr. B 25 Instruktion v. 18. 7. 1621. — StAB C 9 VIII Nr. 28 780 Ausschreiben Markgraf Christian Ernsts v. 9. 3. 1698 u. v. 17. 1. 1709. — Rudel'sche Chronik von Erlangen, S. 84. — StDWUN XXVI 145 Rathausakt v. 9. 11. 1732.

⁴²⁾ StAB C 7 VIII Nr. 3003 Reskript v. 15. 7. 1749 an Oberamt Münchberg.

⁴³⁾ StAB C 7 VIII Nr. 3003 Reskripte an den Amtshauptmann von Kulmbach v. 15. 7. u. v. 4. 8. 1751. — C 9 VI 4a Nr. 10 022 Reskript an Landeshauptmann von Hof v. 13. 9. 1763.

⁴⁴⁾ Corp. Const. II, 2. Bd., S. 485 Feuerordn. für Kulmbach, 1645. — S. 609 Feuerordn. für Neustadt a. d. Aisch, o. J. — S. 436 Feuerordn. für Bayreuth, 1732.

⁴⁵⁾ StAB C 9 VI 3 Nr. 9645 Cammerakten aus dem Jahr 1781.

⁴⁶⁾ Rudel'sche Chronik, S. 83 f. — StdER Verordnung v. 21. 10. 1686. — Vgl. Hintermeier, a. a. O., S. 18 ff.

⁴⁷⁾ StAB C 9 VI 4a Nr. 10 705 Reskript v. 10. 8. 1763.

e) Bargeldunterstützungen

Neben den Beihilfen in Form von Naturalleistungen, hauptsächlich durch Bauholzlieferungen, hat man in absolutistischer Zeit auch durch finanzielle Vergünstigungen die Bautätigkeit anzuregen gesucht. Denn die Geldknappheit der Bürger hatte sich als das hauptsächlichste Hindernis für die Durchführung der umfangreichen städtebaulichen Planungen erwiesen. Die unmittelbarste Form, um die Geldknappheit zu beheben, besteht darin, aus öffentlichen Mitteln Bargeldzuschüsse zu gewähren. Obwohl diese Art der Bauförderung für den Fiskus eine akute Belastung bedeutet und in finanzpolitischer Hinsicht nicht bedenkenlos erscheint, ist sie in den absolutistischen Staaten weitgehend üblich gewesen. Dabei pflegte man so vorzugehen, daß man den Bauherren, die Häuser hergestellt hatten, die den Wünschen des Landesherrn entsprachen, einen bestimmten Prozentsatz der effektiven Baukosten ersetzte⁴⁸⁾.

In den fränkischen Fürstentümern hat der Ansbacher Markgraf Carl Wilhelm Friedrich die Methode der Bargeldunterstützung gewählt, als er in den dreißiger Jahren des 18. Jahrhunderts den Ausbau seiner Residenzstadt vorantrieb. In einer öffentlichen Bekanntmachung⁴⁹⁾ versprach er allen, die neue Häuser errichteten, deren Pläne vorher gebilligt worden waren, einen Betrag in Höhe von 25 % der entstandenen Baukosten auszus zahlen⁵⁰⁾. Bei Verbesserungen der Fasad en oder bei Hauptreparaturen sollte ein „proportionierlicher Betrag“ vergütet werden. Durch die Anweisung, daß die eine Hälfte der für diese Baugnaden benötigten Mittel von der Hofkammer, die andere Hälfte von der Landschaftskasse aufgebracht werden mußte, hat Markgraf Carl Wilhelm Friedrich dafür gesorgt, daß die Durchführung der Förderung nicht an der Unklarheit der Zuständigkeiten innerhalb der fürstlichen Behörden scheiterte. Tatsächlich sind in Ansbach auf Grund jenes Baugnadenversprechens erhebliche Beträge zur Unterstützung der Bauherren ausbezahlt worden. Das geht aus den urkundlichen Nachrichten über die Bautätigkeit jener Zeit deutlich hervor⁵¹⁾. Ritter von Lang berichtet hierüber: „Das ertheilte Privilegium ... vom Jahre 1731 ... erregte einen wahrhaften Ameiseneifer der Ansbacher Bürger. Wie durch einen Zauberstab stiegen, besonders außerhalb oder nächst der erweiterten Thore und den niedergelegten Mauern, neue Straßen und ganze Vorstädte hervor“⁵²⁾. Wenn diese Schilderung auch *cum grano salis* aufgenommen

⁴⁸⁾ Vgl. Krünitz, a. a. O., 3. Th., S. 550 ff.

⁴⁹⁾ StAN 116 Tit. 24, Nr. 42a Verordn. 31. 3. 1731.

⁵⁰⁾ Dieser Prozentsatz liegt über dem Durchschnitt dessen, was in anderen Ländern an Zuschüssen gewährt wurde (vgl. Krünitz, a. a. O., 3. Th., S. 550 ff.). Er erreichte aber noch nicht den Höchstbetrag der im Kursächsischen bewilligten Baugnade; dort wurden für bestimmte Gebäude bis zu 30 Prozent der Baukosten aus öffentlichen Mitteln ersetzt (vgl. Göbel, a. a. O., S. 316).

⁵¹⁾ Vgl. z. B. StdAN AM 406 pag. 263 Schreiben des B. H. v. 2. 5. 1763, in welchem auf die bisher geleisteten Bargeldbeihilfen verwiesen wird.

⁵²⁾ v. Lang, Carl Heinr., a. a. O., S. 16 f.

werden muß, so kann man ihr doch so viel entnehmen, daß das in fiskalischer Hinsicht kühne Baugnadenversprechen Carl Wilhelm Friedrichs die Bautätigkeit merklich zu beeinflussen vermochte. Das Versprechen der Baugnadengewährung durch Bargeldzuschuß wurde in die im Jahre 1734 erlassene „Cammer-Ordnung“ übernommen. Dadurch erhielt es für das ganze Ansbacher Fürstentum Wirksamkeit. Für Bauten außerhalb der Residenz sollten 15 % Baukostenzuschuß gewährt werden, wenn ein Haus ganz aus Steinen erbaut worden war, 12 %, wenn lediglich das Untergeschoß und 10 %, wenn allein der Sockel aus Steinen bestand⁵³⁾. Es erscheint allerdings fraglich, ob außerhalb der Stadt Ansbach in nennenswertem Umfang Bargeldzuschüsse als Baubegnadigungen ausbezahlt worden sind. In den beiden Baugnadenversprechen, die Markgraf Carl Wilhelm Friedrich in den Jahren 1737 und 1754 im Interesse des Ausbaus der Stadt Schwabach gegeben hat, war eine Beihilfe durch Bargeld nicht vorgesehen⁵⁴⁾. Dem Markgrafen scheinen bald Zweifel an der Zweckmäßigkeit der Bauförderung durch Bargeldbeihilfen gekommen zu sein. Im Jahre 1738 ließ er verlauten, daß er die bisher gewährten Baugnaden „für allzu suffizient erachte“. Diese Feststellung hat ihn zwar nicht gleich dazu veranlaßt, sein Baugnadenversprechen zurückzunehmen. Er hat aber die weitere Ausdehnung der Baugnadengewährung abgestoppt, indem er die Anweisung gab, die Baulustigen vom Bauen abzuhalten, wenn sie auf einen über das versprochene Viertel der Baukosten hinausgehenden Zuschuß angewiesen waren⁵⁵⁾. Im Jahre 1752 wurde das Versprechen der Bargeldunterstützung formell aufgehoben und an dessen Stelle die Baugnadengewährung durch Steuerbefreiungen eingeführt. Freilich sind trotzdem noch in vereinzelten Fällen nach der einmal üblich gewordenen Weise für bestimmte Bauvorhaben Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln beantragt und auch ausbezahlt worden⁵⁶⁾.

Im Bayreuther Fürstentum gehörte die Unterstützung durch Bargeldzuschüsse nicht zu den gebräuchlichen Mitteln der Bauförderung. In einigen besonderen Fällen wurde aber auch hier den Bauenden durch Zahlungen aus öffentlichen Mitteln geholfen. Den Wunsiedler Bürgern, die durch den Brand von 1731 zu Schaden gekommen sind, wurde neben verschiedenen anderen Hilfsleistungen eine Summe von viertausend Gulden durch die fürstliche Landschaftskasse gewährt, die auf die einzelnen Geschädigten entsprechend dem Steuerfuß aufgeteilt wurde⁵⁷⁾. Aus der Stadt Weißenstadt

53) Real-Index S. 34 Cammer-Ordn. v. 1734 Titel XVII.

54) v. Falckenstein, *Chronicon Suabacense*, S. 119 ff.

55) StdAN AM 414 Hofraths-Bescheid v. 21. 4. 1738.

56) StdAN AM 406 pag. 263 Schreiben des B. H. v. 2. 5. 1763. — StAN 114,784 Cammer-Bescheid v. 20. 10. 1787. — 114,787 Rathausakt v. 8. 2. 1790. — 114,788 Cammer-Bescheid v. 21. 2. 1789.

57) StdWUN XXVI,83 Historische Nachricht... Außerdem wurde von der Hofkammer ein Betrag von viertausend Gulden zur Verfügung gestellt, der aber als Ablösung der Bauholzbeihilfe, von der oben die Rede war, gedacht war.

wird berichtet, daß nach einem Stadtbrand jedem Geschädigten 24 Gulden als Beihilfe zu den Kosten des Wiederaufbaus ausbezahlt worden sind⁵⁸⁾. Diese im Bayreuthischen geleisteten Bargeldhilfen unterschieden sich grundlegend von der besprochenen Baugnadensaktion des Markgrafen Carl Wilhelm Friedrich. Denn jene Aktion des Ansbacher Markgrafen gehörte zu der jüngeren Form der Baugnadengewährung, die der Verschönerung der Städte diente. Im Bayreuther Fürstentum hat man Bargeldunterstützungen nur als Mittel der Katastrophenhilfe gekannt, zu der sich der Landesherr durch seine Fürsorgepflicht veranlaßt sah.

In der Zeit der preußischen Verwaltung der fränkischen Fürstentümer wurde die Methode, durch Bargeldzuschüsse die Bautätigkeit zu fördern, wieder aufgegriffen⁵⁹⁾. Jetzt standen aber ganz andere Motive im Vordergrund als in der markgräflichen Zeit. Der preußischen Verwaltung war begreiflicherweise nicht mehr so viel wie den fränkischen Fürsten an der repräsentativen Ausgestaltung der Residenzstädte gelegen. Für sie war der Anlaß zur Bauförderung das Bedürfnis nach Vermehrung der Wohnmöglichkeiten, damit die Städte für militärische Einquartierungen gerüstet waren. Auch Landbauten wurden jetzt in die Förderung einbezogen, weil man es um des Gedeihens der Landwirtschaft willen für nötig hielt, daß die Landbevölkerung zweckmäßige Gebäude erhielt. Bei der in der preußischen Zeit eingeführten Art der Bauförderung haben die Hilfsleistungen den Charakter fürstlicher Gnadenerweise ganz verloren. Durch eine genaue tatbestandsmäßige Umschreibung wurde festgelegt, für welche Bauten Bargeldunterstützungen gewährt werden sollten. Je nach den Umständen des Einzelfalls sollten vier bis fünfzehn Prozent der Baukosten vergütet werden. Die Mittel hierzu sollten aus eigens eingerichteten Sonderfonds, den sog. Retablissementskassen entnommen werden. Auf diese Weise war die Gewährung der Unterstützung nicht mehr von der jeweiligen Leistungsfähigkeit des Fiskus abhängig. Die Leistungen aus diesen Kassen sind nicht mehr als Katastrophenhilfe gedacht. Der Wiederaufbau abgebrannter Gebäude wurde mit dem Hinweis auf die inzwischen eingeführte Brandversicherung ausdrücklich von der Förderung ausgenommen. Angesichts der exakten Regelung, die die Bauförderung hier erfahren hatte, waren die öffentlichen Hilfsleistungen im Unterschied zu den Baugnaden, die der landesherrlichen Fürsorgepflicht entsprangen, nicht mehr der Unbestimmtheit und Ungesichertheit des fürstlichen Ermessens ausgesetzt. Die Stellung der Bauherren war jetzt so verbessert, daß man von einem gewissen Rechtsanspruch auf Bauförderung sprechen kann.

f) Darlehensgewährung

Wo die von der Obrigkeit erwünschten baulichen Veränderungen wegen des Geldmangels bei den Hausbesitzern nicht durchgeführt werden konnten

⁵⁸⁾ StAB C 7 VIII Nr. 3003 Bericht der Cammer v. 2. 4. 1749.

⁵⁹⁾ Meyer, Chr., Hohenzollerische Forschungen, Jg. 1, S. 131.

und auch eine Beihilfe durch Bargeldzuwendungen nicht in Betracht kam, lag es nahe, durch Hingabe von Darlehen die finanziellen Voraussetzungen für die erforderlichen Baumaßnahmen zu schaffen. Die Finanzierung von Bauvorhaben durch Darlehen hat in den fränkischen Fürstentümern jedoch keinen großen Umfang angenommen. Vielleicht liegt der Grund hierfür darin, daß die Bauherrn gegenüber einer Fremdfinanzierung ihrer Bauvorhaben skeptisch waren. Es zeugt jedenfalls von einem gewissen Mißtrauen, daß die Wunsiedler Bürgerschaft das Angebot der Landschaftskasse, für den Wiederaufbau der abgebrannten Stadt zwanzig- bis dreißigtausend Gulden zu leihen, ausschlugen. Die Wunsiedler Bürger gaben nämlich damals zu erkennen, daß sie nicht gewillt seien, die geforderten Sicherheiten für das angebotene Kapital zu stellen⁶⁰). Möglicherweise ist die Ursache für das seltene Vorkommen der Darlehensaufnahme auch einfach darin zu suchen, daß in den nicht sehr wohlhabenden Fürstentümern wenig finanzkräftige Darlehensgeber zu finden waren. In Bayreuth bemühte sich die Obrigkeit darum, den Hausbesitzern Darlehen zu verschaffen, um sie in die Lage zu versetzen, die geforderten Verschönerungsarbeiten durchzuführen. Es bot sich hier die günstige Gelegenheit, auf die Mittel der wohlhabenden Stiftungen für die Vergabe von Darlehen zurückzugreifen. Als Markgraf Friedrich im Jahre 1738 die Bürger drängte, ihre Wohngebäude für die Zwecke der Hofhaltung zu erhöhen und zu verbessern, richtete er an den Magistrat die Weisung, aus den Mitteln des Hospitals, der Gotteshausstiftung oder des Almosenkastens Unterstützungen für die Bauarbeiten zu gewähren und diesen Stiftungen dafür die Häuser *in securitatem crediti* zu verpfänden⁶¹). In ähnlicher Weise wurden die Stiftungen zur Kreditbeschaffung herangezogen, als den Hausbesitzern auferlegt wurde, ihren Häusern Ziegeldächer aufzulegen und die als unpassend empfundenen Fassaden zu ändern⁶²). Die Art und Weise, wie hier von seiten der Obrigkeit über die Verwendung des Stiftungsvermögens bestimmt wurde, war in der damaligen Zeit nicht ungewöhnlich. Namentlich die bedeutendste der Bayreuther Stiftungen, das Bürgerspital, war durch seine Verwaltung so stark an die öffentliche Hand gebunden, daß es praktisch die Stellung einer kommunalen Behörde hatte⁶³). Ebenso wie auf die übrige städtische Verwaltung konnte der Landesherr auf die Verwaltung des Bürgerspitals entscheidenden Einfluß nehmen. Die Verwendung der Stiftungsgelder für Darlehenszwecke entsprach im übrigen einer bei den Bayreuther Stiftungen seit längerem üblichen Gepflogenheit⁶⁴).

⁶⁰) StdWUN XXVI 83 Historische Nachricht.

⁶¹) StdBt VII 4 Schreiben v. 19. 8. 1738.

⁶²) StAB C 9 VIII Nr. 28 781 Gutachten des Amtshauptmanns von Bayreuth v. 19. 2. 1746. — C 7 VIII Nr. 3003 Regierungsprotokoll v. 22. 2. 1747. — Bescheid Markgraf Friedrichs v. 6. 3. 1747.

⁶³) Vgl. Goldfuß, Egidius, Die Steuern der Stadt Bayreuth, Jur. Diss. Erlangen 1951, S. 90 f.

⁶⁴) Vgl. Corp. Const. I, 429 ff.

Das Bürgerspital spielte in Bayreuth fast die Rolle einer kommunalen Bank⁶⁵⁾.

g) Sammlungen

Unter den damals üblichen Methoden zur Beschaffung der für die Bautätigkeit erforderlichen Geldmittel spielten die Geldsammlungen bei Privatpersonen eine erhebliche Rolle. Freilich konnte auf diese Weise nur der Wiederaufbau der durch Unglücksfälle zerstörten Häuser gefördert werden. Denn mit der Bereitschaft, Geld für die Bautätigkeit anderer Personen zu spenden, konnte nur gerechnet werden, wenn Ereignisse eingetreten waren, die die Zeitgenossen zu einer Hilfe aus dem Gefühl menschlicher Solidarität bewegen konnten.

Die Geldbeschaffung durch Sammlungen kann deswegen zu den Mitteln staatlicher Bauförderung gezählt werden, weil eine derartige Sammlung nur möglich war, wenn der Landesherr eine Genehmigung hierzu, ein „Collectur-Patent“, teilweise auch „Brandbrief“ genannt, erteilt hatte⁶⁶⁾. Es kam auch vor, daß der Landesherr selbst die Initiative ergriff und die Veranstaltung einer Sammlung von sich aus befahl, so nach den Brandkatastrophen in Hof, Weidenberg und Rehau⁶⁷⁾. Ein deutlicher Unterschied wurde gemacht zwischen Sammlungen im Inland und Sammlungen außerhalb der Grenzen des eigenen Territoriums. Für letztere wurde im allgemeinen keine Genehmigung erteilt. Nach der schweren Brandkatastrophe in Wunsiedel im Jahre 1731 ließ es sich allerdings nicht umgehen, daß auch die mildtätige Beihilfe der Bevölkerung anderer Territorien in Anspruch genommen wurde. Damals gingen zur Unterstützung der Wunsiedler Bürgerschaft Gelder aus Ulm, Augsburg, Regensburg und sogar aus Hamburg ein⁶⁸⁾. Auch nach dem Brand der Stadt Bayreuth im Jahre 1605 wurde außerhalb des Fürstentums gesammelt. Die Bürger ergriffen, wie Heinritz berichtet, „mit einem offenen Brandbrief versehen den Wanderstab, ihre teutschen Brüder um milde Beisteuer zu bitten“. Die eingegangenen Gelder sollen den raschen Wiederaufbau der Stadt wesentlich gefördert haben⁶⁹⁾.

h) Steuervergünstigungen

Wesentlich gebräuchlicher als die Hingabe von Bargeld und Darlehen war im Rahmen der Bauförderung die Gewährung von Steuererleichterun-

⁶⁵⁾ Vgl. Goldfuß, a. a. O., S. 95.

⁶⁶⁾ Zum Sprachgebrauch vgl. Deutsches Rechtswörterbuch, 2. Bd., Sp. 445 f.

⁶⁷⁾ StdWUN XXVI 124 Verordn. Markgraf Friedrichs v. 24. 10. 1743 betr. die Sammlung für Hof. — Verordn. Markgraf Friedrichs Christians v. 24. 10. 1743 betr. Sammlung für Rehau. — StAB C 7 VII Nr. 3113 Regierungsprotokoll v. 10. 4. 1750.

⁶⁸⁾ StdWUN XXVI 83 Historische Nachricht.

⁶⁹⁾ Heinritz, Versuch einer Geschichte, S. 24.

gen. Denn für die staatliche Finanzverwaltung ist es leichter, auf noch nicht eingegangene Gelder zu verzichten, als bereits vorhandene Mittel ohne Beeinträchtigung anderer Finanzierungsprojekte wegzugeben.

Zeitlich begrenzte Befreiungen von Steuern waren in den fränkischen Fürstentümern schon in der Zeit vor dem Dreißigjährigen Krieg üblich gewesen, insbesondere wenn einzelne Städte durch Brand oder Krieg zerstört worden waren⁷⁰). Nach dem Dreißigjährigen Krieg geriet die Gewohnheit, Katastrophenhilfe in Form von Steuererleichterungen zu leisten, nicht in Vergessenheit. Nach dem Brand der Stadt Wunsiedel erhielt die dortige Bürgerschaft zwar nicht die beantragte Befreiung von sämtlichen Steuern für sechs bis zehn Jahre. Ihr wurde aber immerhin für vier Jahre die sog. Lichtmeßsteuer, die wesentlichste Steuer für die städtische Bevölkerung, erlassen⁷¹). Es handelte sich dabei um eine Vermögenssteuer, die von der Stadt erhoben wurde und an den Landesherrn abzuführen war⁷²). Außerdem wurden die Ackerbau treibenden Bewohner Wunsiedels für ein Jahr vom Zehnten befreit. Den Bürgern, die Braurecht besaßen, wurde zugestanden, je nach der Größe ihrer Häuser ein bis zweieinhalb Gebräu Bier „umgeldfrei“ zu brauen. Durch diesen Verzicht der auf dem Bierbrauen liegenden Steuer soll ein Einnahmeausfall von fünfhundert Gulden entstanden sein⁷³). Nach dem Brand in Rehau hat eines der fürstlichen Kollegen eine allgemeine Steuerbefreiung der Rehauer Bürger vorgeschlagen unter Hinweis auf Beispiele aus anderen Orten, denen ebenfalls nach Brandkatastrophen durch Steuerbefreiungen geholfen worden war⁷⁴).

Aber auch abgesehen von Hilfsleistungen in Unglücksfällen hat sich die Obrigkeit im 17. und 18. Jahrhundert vielfach des Mittels der Steuerbefreiung bedient, um die Bautätigkeit zu beleben. Aus der Praxis läßt sich einigermaßen deutlich entnehmen, welche Zwecke die Obrigkeit mit dieser Art der Bauförderung vornehmlich verfolgt hat.

Zunächst waren in starkem Maße wirtschaftspolitische Überlegungen maßgebend. Markgraf Christian versprach Befreiung von allen ordentlichen und außerordentlichen Steuern für eine gewisse Anzahl Jahre, als er zur Besiedlung und Bebauung der seit dem Dreißigjährigen Krieg verlassen daliegenden Höfe und Brandstätten aufforderte⁷⁵). Er begründete diese Vergünstigung mit dem Ziel, Handel und Wandel wieder in Gang zu bringen. Dahinter stand die Hoffnung, daß der zeitweilige Verzicht auf Steuern auf die Dauer doch zu einer Erhöhung des Steueraufkommens füh-

⁷⁰) vgl. Goldfuß, a. a. O., S. 21 und Hartmann, a. a. O., S. 71 über einen vierzehnjährigen Steuererlaß nach der Zerstörung der Stadt Bayreuth durch die Hussiten im Jahr 1431. — vgl. Fichtelmann, Helmar, Die steuerrechtlichen Verhältnisse der Stadt Hof, Jur. Diss. Erlangen 1952 S. 19 über eine Steuerbefreiung in Hof aus gleichem Anlaß im Jahr 1431.

⁷¹) StDWUN XXVI 83 Historische Nachricht.

⁷²) vgl. Fichtelmann, a. a. O., S. 19 ff.

⁷³) StDWUN XXVI 83 Historische Nachricht.

⁷⁴) StAB VI 4 a Nr. 10 705 Protokoll v. 2. 8. 1763.

⁷⁵) StAB C 9 VI 1 a Nr. 3004 Ausschreiben v. 27. 10. 1679.

ren werde, wenn die landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe der neuen Ansiedler erst einmal florierten⁷⁶⁾. Angesichts dieser Erwartung wurde es gar nicht als widerspruchsvoll empfunden, daß ein Baulustiger, der eine Brandstätte wieder bebauen wollte, die infolge seines Bauvorhabens zu erwartende Erhöhung der herrschaftlichen Gefälle hervorhob, obwohl er gleichzeitig für vier Jahre Steuerbefreiung beantragte⁷⁷⁾. Wie eng das Mittel der Steuerbefreiung mit der staatlichen Siedlungspolitik zusammenhing, zeigt eine Verordnung aus dem Ansbachischen, nach welcher die Unterstützung der Steuererleichterung ausschließlich für die Fälle vorbehalten sein sollte, in denen verlassene Brandstätten wieder aufgebaut wurden⁷⁸⁾. Im Bayreuthischen hat man die Grenze für die Steuerbefreiungen nicht so eng gezogen. Jedoch war man auch hier sichtlich darum bemüht, nur wirtschaftlich rentable Bauten auf diese Weise zu fördern. Nach einer Äußerung des Landschaftsratskollegiums soll eine Observanz bestanden haben, nach welcher auf dem Lande nur für Neubauten, nicht aber für Reparaturarbeiten Steuererleichterungen in Betracht kamen. Mit dieser Beschränkung war beabsichtigt, die Bauern dazu zu bewegen, daß sie statt unrentabler Ausbesserungen lieber gleich einen Neubau ihrer Häuser in Angriff nähmen⁷⁹⁾.

Daneben wurde das Mittel der Steuerbefreiung vor allem dazu verwendet, um die Bautätigkeit in den Städten, die zur Ausführung der städtebaulichen Projekte nötig war, anzuregen. Am meisten aufschlußreich sind die Anordnungen, die in dieser Hinsicht beim Bau der Neustadt von Erlangen ergangen sind. Zunächst war den Hugenotten eine zehnjährige Befreiung von allen Lasten für die Häuser, die sie erbauen oder erwerben wollten, zugesichert worden⁸⁰⁾. Wenig später wurde diese Vergünstigung auch auf die deutschen Ansiedler ausgedehnt⁸¹⁾. Die in den darauffolgenden Jahrzehnten zugesicherten Steuerbefreiungen lassen deutlich die Absicht erkennen, in erster Linie für die in der Planung vorgesehenen größeren Häuser Bauherren zu finden. Man hat hier bereits die später verbreitete Methode angewendet, die Steuervergünstigungen nach der Größe der Häuser zu staffeln. Gleichzeitig hat man versucht, durch eine unterschiedliche Besteuerung möglichst vermögende Leute zur Ansiedlung zu bewegen. „Capitalisten“, die ein „ergiebiges Vermögen etwann von zehen tausend Rthlr.“ mit nach Erlangen brachten, sollten zwanzig Jahre von allen Steuern befreit sein. Die nach Ablauf jener zwanzig Jahre eintretende Besteuerung sollte keinesfalls die Grenze von 50 Reichsthalern im Jahr überschreiten. Die Höhe der später für das einzelne Haus zu bezahlenden Steuer wurde von

⁷⁶⁾ Diese Erwartung hatte jedenfalls Markgraf Christian deutlich ausgesprochen, als er in ähnlicher Weise neuen Siedlern, allerdings nicht für den Hausbau, Steuerbefreiungen zusicherte, StAB C 9 VI 1 a Nr. 3002 Verordn. v. 20. 5. 1650.

⁷⁷⁾ StAB C 9 VI 1 a Nr. 3077 Gesuch des H. F., 1722.

⁷⁸⁾ Real-Index, S. 33 Verordn. v. 8. 1694.

⁷⁹⁾ StAB C 7 VIII Nr. 3003 Gutachten v. 12. 5. 1747.

⁸⁰⁾ Corp. Const. II, 2. Bd. S. 635 f. Verordn. v. 15. 8. 1687 Nr. 19.

⁸¹⁾ StdER Verordn. v. 14. 7. 1688. — vgl. Corp. Const. II, 2. Bd., S. 638.

vornherein auf 15 Gulden für ein dreistöckiges und auf 10 Gulden für ein zweistöckiges Haus festgelegt. Wer ein Vermögen von zehntausend Reichsthalern nicht besaß, sollte weiterhin Anrecht auf 10 Freijahre für ein zweistöckiges Haus haben; für ein dreistöckiges Haus wurden jetzt 15 steuerfreie Jahre zugesichert⁸²⁾. Das Bestreben, kapitalkräftige Personen nach Erlangen zu locken, hat also zu dem der Idee der Steuergerechtigkeit zuwiderlaufenden Ergebnis geführt, daß die wohlhabenden Leute gegenüber den weniger wohlhabenden in steuerlicher Hinsicht bevorzugt worden sind. Bereits zehn Jahre später wurden jedoch jene besonderen Vergünstigungen der „Capitalisten“ auf alle Personen, die Häuser bauen wollten, ohne Rücksicht auf ihr Vermögen, ausgedehnt⁸³⁾. Später wurden noch großzügigere Steuerbefreiungen versprochen. Markgraf Georg Friedrich Carl sicherte dreißigjährige Steuerbefreiung den Bauherrn zu, die bereit waren, zweistöckige Häuser aufzuführen „oder sich sonst durch magnificke Gebäude distinguiren würden“⁸⁴⁾. Markgraf Friedrich brachte, nachdem er kurz zuvor die Landesuniversität in Erlangen gegründet hatte, das Bestreben, die Stadt mit möglichst repräsentativen Gebäuden zu versehen, noch deutlicher zum Ausdruck, indem er die dreißigjährige Steuerfreiheit auf dreistöckige oder andere „magnificke Gebäude“ beschränkte⁸⁵⁾.

In ähnlicher Weise wurden die wesentlichsten städtebaulichen Projekte in Bayreuth, die Anlegung der Vorstadt St. Georgen und der Ausbau der Straße vor dem Neuen Tor, durch Steuerbefreiungen vorangetrieben⁸⁶⁾.

In Ansbach hatte man, als in der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts die bauliche Verschönerung der Stadt in Angriff genommen worden war, zunächst von dem Mittel der Steuerbefreiung keinen Gebrauch gemacht. Erst in den fünfziger Jahren entschloß sich Markgraf Carl Wilhelm Friedrich anstatt der bisher geübten Förderung durch Bargeldzuschüsse Steuervergünstigungen für die Bautätigkeit zu gewähren. Er versprach Befreiung von sämtlichen Steuern für 20, 25 oder 30 Jahre je nach „Beschaffenheit und Wichtigkeit des errichteten Gebäudes“⁸⁷⁾.

Die großzügigsten von allen in den fränkischen Fürstentümern bewilligten Steuerbefreiungen waren diejenigen, mit denen Markgraf Carl Wilhelm Friedrich im Jahr 1754 die Bautätigkeit in der bei Schwabach angelegten Vorstadt beleben wollte. Dort konnte sich, wer ein dreistöckiges Haus aus Quaderstein erbaute, ein Anrecht auf 40 Freijahre erwerben; für ein zweistöckiges Haus aus Quaderstein sollten 30 Freijahre, für ein dreistöckiges Haus, bei dem das Untergeschoß aus Quaderstein, die übrigen Stockwerke

⁸²⁾ Corp. Const. II, 2. Bd. Verordn. v. 25. 2. 1698.

⁸³⁾ Corp. Const. II, 2. Bd., S. 675 f. Verordn. v. 4. 5. 1711, in der auf eine entsprechende Verordnung aus dem Jahre 1708 Bezug genommen wird.

⁸⁴⁾ Corp. Const. II, 2. Bd., S. 693 Verordn. v. 27. 8. 1727.

⁸⁵⁾ Corp. Const. II, 2. Bd., S. 703 Verordn. v. 21. 1. 1744.

⁸⁶⁾ Corp. Const. II, 2. Bd., S. 760 f. Verordn. v. 30. 1. 1724. — S. 430 Verordn. v. 12. 3. 1736. — vgl. Holle, a. a. O., S. 133.

⁸⁷⁾ StdAN AM 414 Cammer-Verordn. v. 17. 1. 1752.

aus Backstein errichtet waren, 35 Freijahre, für ein zweistöckiges Haus derselben Bauart 20 Freijahre bewilligt werden⁸⁸⁾.

i) Feuerversicherung

Ein ganz neues Element tauchte im Bauförderungswesen auf, als im Verlaufe des 18. Jahrhunderts die Feuerversicherungsanstalten allgemeine Verbreitung fanden. Zwar gab es schon zu Beginn der Neuzeit vereinzelt versicherungsähnliche Zusammenschlüsse auf genossenschaftlicher Grundlage. Aber erst im Zeitalter des fürstlichen Absolutismus wurden die Versicherungen zu einem nennenswerten Faktor des Soziallebens. Das Verlangen nach Wohlfahrt und Glückseligkeit hatte die geistigen, die Bildung zentral gelenkter Territorialstaaten die politischen Voraussetzungen für das Aufkommen des Versicherungswesens geschaffen⁸⁹⁾. In der Einrichtung einer Feuerversicherung erkannten die Fürsten ein Mittel, das ihnen die Erfüllung ihrer Fürsorgepflicht gegenüber den von Brandkatastrophen betroffenen Untertanen erleichtern konnte. Die Initiative zur Einführung von „Brand-Assekurationen“ ging deshalb in der Regel von staatlicher Seite aus⁹⁰⁾. In den fränkischen Fürstentümern hatte die Idee einer Feuerversicherung relativ frühzeitig Fuß gefaßt. Die Brandversicherung des Ansbacher Fürstentums war die erste im süddeutschen Raum. Nachdem die preußischen Herrscher zu Beginn des 18. Jahrhunderts in ihrem Land Feuerversicherungsanstalten eingerichtet hatten, beschäftigten sich auch ihre Verwandten in den fränkischen Fürstentümern mit ähnlichen Projekten. Wie aus einem Gutachten des Hofbaumeisters Grael hervorgeht, hat man in Bayreuth schon im Jahre 1736 an die Einführung einer Feuerversicherung gedacht⁹¹⁾. Die Tatsache, daß der Hofbaumeister diese Angelegenheit im Zusammenhang mit verschiedenen Fragen des bürgerlichen Bauwesens behandelte, zeigt, daß man von vornherein die Bedeutung der Feuerversicherung für die Bautätigkeit richtig gesehen hat. Die Pläne des Bayreuther Markgrafen scheinen sich zerschlagen zu haben. Zur Errichtung einer Brandversicherungsanstalt kam es zuerst im Ansbacher Fürstentum im Jahre 1754⁹²⁾. Nach der Vereinigung der beiden Fürstentümer wurde diese Versicherung durch eine besondere Anordnung im Jahre 1770 auch im Bayreuther Territorium eingeführt⁹³⁾. Die Mitgliedschaft bei dieser Versicherungsanstalt wurde für alle Besitzer von Haupt- und Nebengebäuden zur Pflicht gemacht, soweit diese Gebäude unmittelbar der Hoheit des Landesherrn unterstanden. Im Ansbachischen hat sich bei der Landbevölkerung Widerspruch gegen die Einführung dieser Versicherungspflicht erhoben. Man sah

⁸⁸⁾ vgl. v. Falckenstein, *Chronicon Suabacense*, S. 129.

⁸⁹⁾ vgl. Schmidt-Lermann, a. a. O., S. 4 ff.

⁹⁰⁾ vgl. Schmidt-Lermann, a. a. O., S. 73, 98.

⁹¹⁾ StAB C 7,1 Nr. 93 Gutachten v. 14. 11. 1736.

⁹²⁾ vgl. Schmidt-Lermann, a. a. O., S. 98 f.

⁹³⁾ StAN 116, Tit. 30 Nr. 20 Ausschreiben Markgraf Carl Alexanders v. 14. 6. 1770.

in der Verpflichtung zur Beitragszahlung eine neue steuerliche Belastung⁹⁴⁾. Diese Auffassung war gar nicht einmal abwegig. Denn angesichts der bisherigen Praxis hatte durchaus die Meinung aufkommen können, daß der Landesherr im Falle der unverschuldeten Not seiner Untertanen zu Hilfeleistungen verpflichtet sei. Da man also schon vor dem Bestehen einer Brandversicherung darauf vertraut hatte, bei einem Brandunglück Hilfe aus öffentlichen Mitteln zu erhalten, sah man in der Einführung der Brandversicherung nur die Begründung einer neuen finanziellen Leistungspflicht. Man verkannte dabei den Vorzug, der darin lag, daß die Geschädigten einen Rechtsanspruch auf Unterstützung erhielten, und nicht mehr auf einen fürstlichen Gnadenerweis angewiesen waren, auf den sie nie mit absoluter Sicherheit rechnen durften und der vor allem in der Höhe völlig willkürlich berechnet werden konnte.

Mit der Einführung von Feuerversicherungen wollten die Fürsten nicht eine neue Hilfsmaßnahme neben den anderen bisher gebräuchlichen Mitteln der Unterstützung schaffen. Die staatlich autorisierte Brandversicherung diente vielmehr der Ablösung des bisherigen Baugnadenwesens⁹⁵⁾. Im Ansbacher und im Bayreuther Fürstentum wurde die Errichtung der Brandversicherungsanstalt mit der ausdrücklichen Erklärung verbunden, daß damit die bisher üblichen „Brandkollekturen“ abgeschafft seien⁹⁶⁾. Markgraf Carl Alexander ließ im Jahre 1762 verlauten, daß in Zukunft überhaupt keine Baugnaden mehr gewährt würden, weil angesichts der bestehenden Brandversicherung keine Veranlassung mehr gegeben sei, den durch Brand geschädigten Untertanen eine Unterstützung zukommen zu lassen⁹⁷⁾. Freilich wurde diese Ankündigung nicht in vollem Umfange wahr gemacht. Es sind auch in den letzten Jahrzehnten des 18. Jahrhunderts in Ansbach noch verschiedentlich Baugnaden gewährt worden, insbesondere für Bauvorhaben, die dem repräsentativen Ausbau der Stadt dienlich waren. Es ist aber unverkennbar, daß die Fürsten mit der Errichtung der Feuerversicherungsanstalten den auf ihrer landesherrlichen Fürsorgepflicht beruhenden Baugnaden ein Ende machen wollten. Als in preußischer Zeit die Förderung des Bauwesens neu geregelt wurde, hat man den Wiederaufbau abgebrannter Gebäude ausdrücklich von der Förderung ausgenommen, weil in diesen Fällen wegen der Einführung der Feuerversicherung ein Grund zur Unterstützung nicht mehr bestehe⁹⁸⁾.

⁹⁴⁾ vgl. Hirsch, Fränkischer Haußhaltungs- und Wirtschafts-Calender auf das Jahr 1774. — Das gleiche Mißverständnis hatte sich seinerzeit bei der Bevölkerung in Preußen eingestellt, vgl. Schmidt-Lermann, a. a. O., S. 76.

⁹⁵⁾ vgl. Moser, Johann Jacob, Landeshoheit in Steuer-Sachen, Frankfurt u. Leipzig 1773, S. 629.

⁹⁶⁾ Schmidt-Lermann a. a. O., S. 100 f. — StAN 116, Tit. 30 Nr. 20.

⁹⁷⁾ Heuber, Johann Philipp, Real-Index oder Extractus derer Hochfürstlichen Brandenburgisch-Onolzbachischen in Foro et Praxi üblichen, das Jus Statutarium Onolzinum ausmachenden Landes-Constitutionen und Ordnungen, wie auch General-Ausschreiben und Gesetze, Schwabach 1784 S. 40.

⁹⁸⁾ Meyer, Hohenzollerische Forschungen 1. Jg., S. 131.

Aber auch abgesehen davon, daß durch die Feuerversicherung eine neue Form der Unterstützung Eingang gefunden hatte, wurde die bisherige Methode der Baugnadengewährung in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts als unpassend empfunden. In einer Verordnung aus dem Jahre 1780 war davon die Rede, daß um der eingetretenen Mißstände willen das gesamte Baugnadenwesen gefährdet sei⁹⁹⁾. Aus einer Notiz aus Bayreuther Verwaltungsakten war dort etwa im Jahre 1770 die Baugnadengewährung prinzipiell abgestellt worden¹⁰⁰⁾. In einer Verlautbarung aus dem Jahre 1786 hieß es dann, daß nur für die Erneuerung bereits bestehender Häuser nicht aber für die Errichtung ganz neuer Häuser Baugnaden bewilligt würden¹⁰¹⁾.

Die in diesen Äußerungen erkennbare Tendenz zur Eindämmung des Baugnadenwesens und die Bemühungen um die Einführung einer Versicherungspflicht sind kennzeichnend für die allgemeine Entwicklung, die die öffentliche Verwaltung damals genommen hat. Denn im Verlauf des 18. Jahrhunderts hat die Territorialverwaltung allmählich den patriarchalischen Charakter verloren, so daß die Rechtsbeziehungen zwischen dem Landesherrn und seinen Untertanen entpersönlicht wurden und der anonyme Staat als Träger der öffentlichen Rechte und Pflichten in den Vordergrund trat. Infolgedessen erschien es überholt, daß die obrigkeitlichen Leistungen in der Form von Gnadenerweisen erfolgten. Das Zurücktreten der Baugnaden im herkömmlichen Sinn entsprach also den gewandelten Anschauungen von den Beziehungen des einzelnen zur Obrigkeit. Dagegen hatten in dieser neuen Auffassung solche Baugnaden, die in Wirklichkeit Prämien für bestimmte von seiten der Obrigkeit erwünschte Bauten waren, durchaus noch ihren Platz.

k) Kontrolle über die Bauhandwerker

Zu den obrigkeitlichen Vorkehrungen, die den Untertanen das Bauen erleichtern sollten, gehören neben den Baugnaden, durch die den Baulustigen unmittelbare Vergünstigungen verschafft wurden, auch die mannigfachen Maßnahmen, mit denen die Landesherrn darauf hinwirkten, daß geeignete Bauhandwerker zur Verfügung standen und die Bauarbeiten zu vernünftigen Bedingungen ausführten.

Die Obrigkeit nahm in mehrfacher Hinsicht auf die Gestaltung der Rechtsbeziehungen zwischen Bauherrn und Bauhandwerkern Einfluß. So wurden die Preise für die handwerklichen Leistungen bis ins kleinste festgelegt. Die Tax-Ordnung für das Bayreuther Fürstentum, deren erklärtes Ziel es war, Bürger und Bauern vor übermäßigen Forderungen der Handwerker zu schützen, enthielt Lohnvorschriften für sämtliche Handwerker,

⁹⁹⁾ StAB C 18,6 a Coll. Wippr. Bd. 46 Verordn. v. 22. 2. 1780.

¹⁰⁰⁾ StAB C 18,1 Coll. Thom. Bd. 46 a II Stichwort „Bauen“ Nr. 16 b.

¹⁰¹⁾ StAB C 18,6 a Coll. Wippr. Bd. 47 Nr. 26 Cammer-Verordn. v. 13. 12. 1786.

u. a. auch für Maurer, Zimmerleute, Dachdecker und Tüncher, die keinen Spielraum für die Besonderheiten des Einzelfalls zuließen¹⁰²⁾. Der Entgelt der Bauhandwerker wurde im Unterschied zu dem aller übrigen Handwerker nicht nach dem Werk, sondern nach der Arbeitszeit bemessen, indem feste Löhne für die Leistung eines Arbeitstages vorgeschrieben wurden. Trotz jener strikten gesetzlichen Festlegung blieben die Löhne nicht für längere Dauer auf gleicher Höhe. Die Obrigkeit sah sich auch in der Folgezeit verschiedentlich veranlaßt, gegen Überforderungen durch Bauhandwerker einzuschreiten. Markgraf Georg Friedrich Carl, der sich durch ein ausgeprägtes Sparsamkeitsstreben auszeichnete, widerrief die von seinem Vorgänger gebilligte Lohnerhöhung im Maurergewerbe, „um den Querelen und Schaden des Publici abzuhelpen“¹⁰³⁾. Dabei wurde der Lohn für einen Meister von 24 Kreuzern wieder auf 20 Kreuzer pro Tag herabgesetzt. Damit lag er immer noch 4 Kreuzer über der in der Tax-Ordnung von 1644 festgesetzten Höhe.

Die Bürger wurden auch in anderer Hinsicht vor ungünstigen Vertragsbedingungen geschützt, die ihnen die Bauhandwerker öfters in Mißbrauch ihrer Monopolstellung aufzuerlegen suchten. So wurden z. B. in der Maurerordnung für die Städte Erlangen und Baiersdorf aus dem Jahr 1687 die Maurermeister, um Streitigkeiten wegen ihrer Bezahlung von vornherein auszuräumen, zur wöchentlichen Rechnungslegung verpflichtet¹⁰⁴⁾. Eine besonders eingehende Regelung über das Recht des Bauherrn zum Rücktritt vom Werkvertrag enthielt die Maurerordnung für Christian-Erlang aus dem Jahr 1699. Über die Voraussetzungen des Rücktritts sollte durch eine sog. „Meisterschau“ befunden werden. Ein Bauherr, der den Eindruck gewonnen hatte, daß der von ihm bestellte Maurermeister seinen Bau verwarhlosen lasse oder einen allzu hohen Preis fordere, sollte das Recht haben, andere Meister zur Begutachtung heranzuziehen. Wenn der Bauherr durch diese Kommission Recht bekam, so konnte er einem anderen Meister aus Erlangen oder aus dem benachbarten Baiersdorf die Fertigstellung der Bauarbeiten übertragen¹⁰⁵⁾.

Die Obrigkeit mußte auch, um die Bautätigkeit zu beleben und in Gang zu halten, dafür sorgen, daß immer ausreichend Bauhandwerker zur Verfügung standen. Der Arbeitsmarkt auf dem Gebiete des Bauwesens konnte sich nicht immer selbst regulieren, weil in völlig ungleicher Weise bald hier, bald dort größere Bauvorhaben anfielen. In der Ansbacher Cammer-Ordnung von 1734 wurde den unteren Ämtern die Anweisung gegeben, den Baulustigen „mit tüchtigen Handwerksleuten an die Hand zu gehen“¹⁰⁶⁾.

¹⁰²⁾ Corp. Const II, 1. Bd. S. 1192 ff.

¹⁰³⁾ Corp. Const. II, 1. Bd., S. 1317 Reskript v. 22. 6. 1730.

¹⁰⁴⁾ StAB C 7 VIII Nr. 942. — ähnl. Maurerordnung für Münchberg u. Berneck v. 1690, StAB C 7 VIII Nr. 944.

¹⁰⁵⁾ StdER Urkunden.

¹⁰⁶⁾ Real-Index, S. 34.

Teilweise nahmen es die fürstlichen Zentralbehörden selbst in die Hand, Bauhandwerker an die Orte, wo sie gerade benötigt wurden, zu vermitteln. Zu diesem Zweck wurde in einer Anweisung für die Behandlung von Bau- gesuchen der Landbevölkerung den örtlichen Ämtern aufgegeben, mit dem Einreichen des Gesuchs an die fürstliche Zentralbehörde gleichzeitig die allenfalls benötigten Bauhandwerker anzufordern¹⁰⁷⁾. Beim Bau der Neu- stadt von Erlangen und beim Wiederaufbau von Rehau mußten die Behör- den eingreifen, um für den Mangel an Bauarbeitern Abhilfe zu schaffen¹⁰⁸⁾. Als Markgraf Friedrich die Abschaffung der Schindeldächer durchsetzen wollte, mußte er sich darum kümmern, daß sachkundige Handwerker für das Auflegen der Ziegeldächer ins Land kamen. Dabei waren offensichtlich erhebliche Widerstände des Maurerhandwerks zu überwinden¹⁰⁹⁾, das in der Regel die Alleinberechtigung zum Ausführen von Dachdecker-, Tücher- und Steinhauerarbeit besessen hatte¹¹⁰⁾. Trotzdem hat sich der Markgraf damals zur Errichtung einer besonderen Dachdeckerzunft entschlossen. Die sachkundigen Ziegeldecker mußten im Coburgischen angeworben werden¹¹¹⁾. Wenig später hat Markgraf Friedrich auch dafür gesorgt, daß ein gelernter Schieferdecker in sein Fürstentum kam. Dieser erhielt das Monopol für alle Schieferdeckerarbeiten im Oberland des Bayreuther Fürstentums ein- geräumt¹¹²⁾.

Weil die Tätigkeit der Bauhandwerker in besonderem Maße im öffent- lichen Interesse stand, mußten sich diese besondere Beschränkungen gefallen lassen. Eine Verordnung aus dem Jahr 1782 verbot den Maurern und Zimmerleuten, das Land zu verlassen. Das Abwerben von Maurern und Zimmerleuten nach anderen Ländern wurde mit einjähriger Zuchthaus- strafe bedroht¹¹³⁾.

Die Fürsten fühlten sich im Interesse der Untertanen auch dazu ver- pflichtet, die Ausbildung der Bauhandwerker zu kontrollieren und zu reglementieren. In der Maurerordnung für Erlangen von 1699 wurden bestimmte Anforderungen an das technische Können als Voraussetzung für die Verleihung der Meisterwürde festgelegt. Danach mußte ein Maurer- meister die Fertigkeit haben, einen Grundriß eines Hauses und einen Auf- riß sowohl der Innenseite als auch der Außenseite eines Hauses zu Papier zu bringen. Außerdem mußte er die Kunst beherrschen, ein Portal oder ein Paar Brunnensäulen „auf corinthische oder dorische Art“ zu errich- ten¹¹⁴⁾. Die Fertigkeit im Zeichnen von Bauplänen und die Lehrzeit in

¹⁰⁷⁾ StAB C 9 VI Nr. 10 010 Ansbacher Ausschreiben v. 13. 3. 1753.

¹⁰⁸⁾ Schanz, a. a. O., 1. Bd., S. 18 f. — StdWUN XXVI 124 Bescheid des Amtshaupt- manns von Wunsiedel v. 29. 7. 1763. — vgl. Hintermeier, a. a. O., S. 18.

¹⁰⁹⁾ StAB C 7 VIII Nr. 3003 Regierungs-Protokoll v. 18. 3. 1746.

¹¹⁰⁾ StAB C 7 VIII Nr. 942 Maurerordnung für Erlangen und Baiersdorf v. 1687.

¹¹¹⁾ StAB C 7 VIII Nr. 3003 Reskript v. 14. 3. 1747. — Bericht des Amtshauptmanns v. Bayreuth v. 9. 4. 1747.

¹¹²⁾ StAB C 7,1 Nr. 20 Ausschreiben Markgraf Friedrichs v. 3. 3. 1762.

¹¹³⁾ StAB C 7,1 Nr. 90 II Verordn. v. 18. 2. 1782.

¹¹⁴⁾ StdER Urk.

Städten außerhalb des Fürstentums scheinen die beiden Kriterien gewesen zu sein, an denen man die Fähigkeiten eines Bauhandwerkers bemessen hat. In einer Verordnung der Bayreuther Regierung aus dem Jahr 1781, durch die ein regelrechtes behördliches Prüfungsverfahren für Bauhandwerker eingeführt wurde, heißt es: „Nachdem bishero die Erfahrung gelehrt hat, daß die mehresten Maurer und Zimmerleute die erforderliche Geschicklichkeit nicht erlangt haben, dadurch aber außer der Unförmlichkeit mancher Gebäude, auch das Übel entsteht, daß Baulustige zurückgehalten, oder verdrießlich gemacht werden . . ., als wird hiermit verordnet, daß künftighin kein Maurer- und Zimmer-Geselle zum Meisterrecht admittirt werden soll, er habe denn, im Falle, daß er sich in einer Stadt niederlassen will, fünf Jahre, und wo er auf dem Lande verbleiben will, vier Jahre, an solchen Orten in der Fremde gearbeitet, wo beträchtliche Gebäude aufgeführt werden, gestalten denn auch diese Gesellen, sich nicht bloß um die mechanischen Handgriffe bekümmern, sondern vorzüglich das Zeichnen und die Fertigung akkurater Risse und Bauansschläge gründlich erlernen sollen, mit dem Anhang, daß künftighin die Zunftrichter und Ämter alle Gesellen, welche sich um das Meisterrecht anmelden, und beregte Eigenschaften nicht besitzen, sofort abzuweisen, im Falle sie sich hingegen dießfall legitimiren können, fördersamst die ihnen von Beamten und Zunftmeistern jedesmahl besonders aufzugebenden Riß und Anschläge . . . an hochfürstliche Regierung einzusenden haben, worauf dann, wenn solche von wohl geschickten Bauverständigen genau examinirt und approbirt worden sind, die Admission zum Meisterrecht, bei sich eröffnbarer Ungeschicklichkeit aber, die ohnfehlbare Verwerfung derselben erfolgen soll“¹¹⁵⁾.

Ob dieses Verfahren immer eingehalten wurde, muß bezweifelt werden. Freiherr von Hardenberg mußte, bald nachdem er mit der Verwaltung der fränkischen Fürstentümer beauftragt worden war, die Feststellung machen, daß vielen Bauhandwerkern die erforderliche Geschicklichkeit fehle¹¹⁶⁾. Bei den Vorarbeiten für ein neues umfassendes Baureglement der fränkischen Provinzen sollte nach Anweisung Hardenbergs vor allem auch geprüft werden, „welche Einrichtungen vorzüglich in Rücksicht des Unterrichts und der Prüfung der Bauhandwerker nötig sind“¹¹⁷⁾.

¹¹⁵⁾ StAB C 18,6 a Coll. Wippr. Bd. 46 Nr. 16 Verordn. v. 29. 1. 1781. — vgl. StAB C 7,1 Nr. 30 II Verordn. v. 18. 2. 1782.

¹¹⁶⁾ StAB C 9 VI Nr. 9554 Instruktion für einen Bauoffizianten v. 22. 10. 1790.

¹¹⁷⁾ StAB C 9 VI Nr. 9506.

V. KAPITEL

Die baurechtliche Genehmigung

1. Die allmähliche Einführung der Genehmigungspflicht

Die Geschichte der baurechtlichen Genehmigungspflicht begann lange vor der Zeit des fürstlichen Absolutismus. Bereits nach dem Recht des Sachsenspiegels war für die Errichtung bestimmter Gebäude „des landes richtères orloph“ erforderlich¹⁾. Diese frühe Genehmigungspflicht hatte freilich mit den das moderne Baurecht bestimmenden Gesichtspunkten kaum etwas zu tun. In der Bindung der Bautätigkeit an eine Erlaubnis äußerte sich damals die ursprünglich dem König zustehende Wehrhoheit, die es nicht zuließ, daß völlig unkontrolliert feste Gebäude entstanden, die wehrhaften Charakter trugen²⁾. Aber unabhängig von jener im Landrecht begründeten Genehmigungspflicht war im Mittelalter auch nach dem Recht einzelner Städte die Errichtung von Gebäuden durch Privatpersonen an eine obrigkeitliche Genehmigung gebunden³⁾.

Da es im Zeitalter des Absolutismus noch wesentlich stärker als im Mittelalter als Notwendigkeit empfunden wurde, die private Bautätigkeit um öffentlicher Belange willen einer Kontrolle zu unterwerfen, ist es verständlich, daß die Verwaltungen der absolutistischen Staaten das bereits bekannte Institut des Baukonsenses übernahmen und in vieler Hinsicht ausbauten.

a) Polizeiliche Gesichtspunkte

Aus den Städten der fränkischen Fürstentümer fehlen Nachrichten von einer baurechtlichen Genehmigungspflicht vor der Zeit des 17. Jahrhunderts⁴⁾. Das kann daran liegen, daß entsprechende Urkunden verlorengegangen sind. Es kann aber auch sein, daß in den relativ kleinen Städten

¹⁾ Sachsenspiegel, hg. v. K. A. Eckhardt, Hannover 1933, Landrecht III, 66 § 2 u. 3. — ähnl. Schwabenspiegel, hg. v. Gengler, Erlangen 1875, Cap. 122.

²⁾ Schröder-Künssberg, a. a. O., S. 645. — vgl. Monumenta Germaniae Historica, Constitutiones Tom. III, S. 255 Reichsweistum König Rudolfs v. 1279.

³⁾ vgl. Lauffer, a. a. O., S. 156. — Gönnewein, a. a. O., S. 104 ff.

⁴⁾ Allerdings bleibt hier das Mitspracherecht der Behörden bei der Erbauung der Häuser außer Betracht, das in den Fällen bestand, in denen Baugnaden gewährt wurden. In diesen Fällen wurde schon durch die Waldordnungen des 16. Jahrhunderts eine behördliche Genehmigung der Bauführung vorgeschrieben, s. u. 2 c.

das Bedürfnis nach einer förmlichen Genehmigung von Neubauten gar nicht aufgekomen war. Für das 17. Jahrhundert ist das Bestehen eines behördlichen Mitspracherechts beim Errichten neuer Gebäude deutlich bezeugt. Dabei stand die Sorge um die Feuersicherheit im Vordergrund. In einer der frühesten der überlieferten baurechtlichen Bestimmungen aus den fränkischen Fürstentümern, in der Instruktion für die Kommissare, denen die Leitung des Wiederaufbaus der im Jahre 1621 abgebrannten Stadt Bayreuth übertragen worden war, wurde die Zuziehung dieser Kommissare, des Stadtbaumeisters und anderer bauverständiger Leute bei Errichtung neuer Gebäude angeordnet. Nur mit deren „Vorwissen, verwilligen und einrahten“ durfte gebaut werden⁵⁾. Seit dem 17. Jahrhundert wurde in den meisten Feuerordnungen des obergebirgischen Fürstentums verlangt, daß sich der Bauherr vor Errichtung eines neuen Gebäudes mit der Stadtoberigkeit ins Benehmen setzte: „Würde sich dann begeben und zutragen, daß Ein oder der Andere einen neuen Bau aufrichten wolte, und damit solche Gebäude an Dachungen, Küchen, Essen und anderen desto besser verwahrt seyn mögen; so soll er vor allen Dingen bei Strafe 1 fl. (Gulden) solches mit Vorbewuste der Beamten, des Raths und bauverständiger Leute thun und anfahren“⁶⁾. Lediglich die Feuerordnungen für Hof enthielten nichts von einer Verpflichtung, beim Bauen die Stadtoberigkeit zuzuziehen. Im übrigen sind aus dem 18. Jahrhundert nur spärliche Nachrichten über eine baurechtliche Genehmigung im Bayreuther Fürstentum vorhanden. Es ist lediglich ein Reskript Markgraf Christian Ernsts überliefert, in dem er dem Rath der Stadt Bayreuth einschärfte, daß keine Gebäude ohne Konzession errichtet werden dürften⁷⁾. Es kann angenommen werden, daß die Frage der baurechtlichen Genehmigung in jener Zeit keine größeren Probleme aufgeworfen hat. Die überlieferten Nachrichten lassen nichts davon erkennen, daß es im Hinblick auf die Genehmigungspflicht größere Schwierigkeiten gegeben hätte. In den Feuerordnungen wurde die Verpflichtung, ein Einvernehmen mit den Behörden herzustellen, nur beiläufig erwähnt. Die Formulierungen der Feuerordnungen geben nicht zu erkennen, ob durch sie die Genehmigungspflicht neu eingeführt oder ob eine bereits bestehende Rechtspflicht schriftlich fixiert werden sollte. Da nirgends auf besondere Umstände und Vorfälle hingewiesen wurde, die die Neueinführung der Genehmigungspflicht nahegelegt hätten, muß mit der Möglichkeit gerechnet werden, daß schon in früheren Zeiten die Bautätigkeit im

⁵⁾ HistV Ofr. B 25 Instruktion v. 18. 7. 1621.

⁶⁾ Corp. Const. II, 2. Bd., S. 485 Feuerordn. Kulmbach, 1645. — ähnlich, teils fast wortgleich, die Feuerordnungen für Bayreuth von 1651 (StdBT I, 23), von 1672 (StdER Urk.), von 1732 (Corp. Const. II, 2. Bd., S. 436), für Neustadt a. d. Aisch (Corp. Const. II, 2. Bd., S. 609), für Erlangen von 1711 (StdER Urk.). — Die Feuerordnung für Wunsiedel machte den Bauherrn zur Pflicht, ein neues Bauvorhaben „anzuzeigen . . ., damit wegen dessen feuerfester Einrichtung die behörige Vorsehung geschehen . . . möge“ (Corp. Const. II, 2. Bd., S.).

⁷⁾ StAB C 18,1 Coll. Thom. Bd. 37 pag. 288 Reskript v. 14. 8. 1684.

Interesse der Feuersicherheit an eine Zustimmung der Stadtobergkeit gebunden war.

b) Städtebauliche Gesichtspunkte

Es kann deutlich verfolgt werden, wie seit der Wende vom 17. zum 18. Jahrhundert das Institut der baurechtlichen Genehmigung zusehends an Bedeutung gewann. Das hängt damit zusammen, daß die Genehmigungspflicht, die vorher vorwiegend als Maßnahme der Feuerpolizei galt, im 18. Jahrhundert von der Obrigkeit als ein Mittel entdeckt wurde, um die Bautätigkeit an eine planmäßige Ordnung zu binden und auch in stilistischer Hinsicht zu beeinflussen. Die aus dem Ansbacher Fürstentum vorliegenden Zeugnisse lassen das Aufkommen dieser neuen Gesichtspunkte besonders deutlich erkennen. Dort wurde im Jahre 1699 durch eine „auffero Städte besseres Aussehen abzielende Resolution“ des Fürsten im gesamten Land ein regelrechtes Genehmigungsverfahren eingeführt, durch das verhindert werden sollte, daß die Bürger „nach eigener Caprice“ bauten⁶⁾. Es springt sofort in die Augen, daß der Genehmigungspflicht hier eine völlig andersgeartete Zweckbestimmung gegeben wurde als in den Feuerordnungen des Bayreuther Fürstentums. Selbst die Fassung der in der Ansbacher Feuerordnung von 1715 enthaltenen Genehmigungsvorschrift gibt zu erkennen, daß die baurechtliche Genehmigung nicht allein vom Interesse an der Feuersicherheit diktiert gewesen sein kann. In § 20 dieser Feuerordnung wurde unter Bezugnahme auf frühere Verordnungen vorgeschrieben, daß bei „jedem Neuaufbau und einer notablen Veränderung, sonderlich auch in der äußerlichen Gestalt und Einteilung“ eine obrigkeitliche Bewilligung eingeholt werden müsse⁷⁾. Anders als in den Bayreuthischen Städten wurden hier also auch die wesentlichen baulichen Änderungen an einem Hause einer Genehmigungspflicht unterworfen. Die besondere Aufmerksamkeit, die der Veränderung der „äußerlichen Gestalt und Einteilung“ geschenkt wurde, zeigt, daß es den Behörden darauf ankam, durch die Genehmigungspflicht auf die stilgerechte Gestaltung der Fassaden Einfluß zu gewinnen. Anders als in den Bayreuthischen Städten, in denen es wegen der in den dortigen Feuerordnungen vorgeschriebenen Genehmigungspflicht keine erkennbaren Schwierigkeiten gegeben hatte, entspann sich in Ansbach um die Einhaltung jenes § 20 der Ansbacher Feuerordnung von 1715 eine scharfe Auseinandersetzung zwischen der fürstlichen „Hofraths-Canzley“ und der Ansbacher Bürgerschaft. Schon im Jahre 1718 sah sich die fürstliche Behörde veranlaßt, die Genehmigungspflicht ins Gedächtnis zu rufen, wobei sie sich vor allem an die Handwerker wandte und diesen, wenn sie bauten, ohne daß eine Genehmigung vorlag, zwanzig Gulden

⁶⁾ Real-Index, S. 51 Verordn. v. 27. 4. 1690. — vgl. Scholl, a. a. O., S. 93 f.

⁷⁾ StAB C 7,1 Nr. 94.

Geldstrafe „oder zehen Wochen Hofgarten-Arbeit“ androhte¹⁰⁾. Im nächsten Jahr wurde den Bauhandwerkern nochmals eingeschärft, daß sie, bevor die Genehmigung erteilt war, „nicht den geringsten Bau, auch an Veränderungen und Reparationen, welche eine Feuerstätte oder die äußere Gestalt betreffen“, beginnen dürften. Dabei wurde dem Rath der Stadt vorgehalten, daß er „seiner Gewohnheit nach abermal negligent und verweislich“ gehandelt habe, als er einen Verstoß gegen jene Genehmigungsbestimmungen nicht entgegengetreten war¹¹⁾. Auch in den darauffolgenden Jahren rissen die Beanstandungen der fürstlichen Behörden wegen Bauens ohne Genehmigung nicht ab. Dabei wurde in jedem Fall die in § 20 der Feuerordnung verankerte Genehmigungspflicht neu in Erinnerung gebracht¹²⁾. Diese auffällige Sorge der fürstlichen Verwaltung um die Einhaltung der Genehmigungspflicht stand ganz offensichtlich im Zusammenhang mit den energischen Anstrengungen, die von fürstlicher Seite zur Erzielung eines stilgerechten Stadtbilds gemacht wurden. Das ergibt sich schon allein daraus, daß gerade in jener Zeit so starkes Gewicht auf die baurechtliche Genehmigung gelegt wurde, in der auch die sonstigen baulichen Maßnahmen ein gesteigertes Interesse der Ansbacher Fürsten an der städtebaulichen Verschönerung der Residenzstadt erkennen ließen¹³⁾. Es wurde von fürstlicher Seite verschiedentlich aber auch klar zu verstehen gegeben, daß man in der Genehmigungspflicht ein Mittel sah, um das Aussehen der Stadt an die Ideale der zeitgenössischen Stadtbaukunst anzupassen¹⁴⁾.

Der erhebliche Widerstand, den die Bevölkerung der Einführung der Genehmigungspflicht entgegensetzte, zeigt, daß die stadtplanerischen Absichten der Fürsten, denen die Bindung der Bautätigkeit an eine obrigkeitliche Genehmigung diente, von den Bürgern nicht sehr bereitwillig aufgenommen wurden. Es müssen daher Bedenken gegen die Auffassung B r a u n s angemeldet werden, daß die Durchführung der fürstlichen Bauplanung in Ansbach durch die „Neigung des Franken zum Gebundensein“, durch seinen „Sinn für Gliederung und Ordnung“ erleichtert worden sei.

¹⁰⁾ StdAN AM 401 Hofrathscanzley-Bescheid v. 1. 10. 1718.

¹¹⁾ StdAN AM 402 Hofrathscanzley-Bescheide v. 4. 8. u. 5. 8. 1719.

¹²⁾ StdAN AM 402 Rathausakt v. 10. 12. 1722. — Hofrathscanzley-Bescheid v. 18. 11. 1722. — Reskripte der Markgräfin Christiane Charlotte v. 27. 11. 1724 u. 23. 1. 1725. — Hofrathscanzley-Bescheid v. 25. 8. 1725. — AM 403 Reskript der Markgräfin Christiane Charlotte v. 8. 3. 1726. — AM 405 pag. 272 f. Hofrathscanzley-Bescheide v. 29. 3. 1735 u. 8. 10. 1737.

¹³⁾ Auch in Würzburg wurde gerade in den Jahren — ebenfalls zu Anfang des 18. Jahrhunderts —, in denen die stilgerechte Gestaltung des Stadtbildes in Angriff genommen wurde, die private Bautätigkeit einer erheblich verstärkten Kontrolle unterworfen, vgl. v. Freedon, a. a. O., S. 14 f.

¹⁴⁾ Z. B. StdAN AM 403 Reskript der Markgräfin Christiane Charlotte v. 8. 3. 1726. — AM 405 pag. 272 Bescheid v. 29. 3. 1735. — AM 414 Bescheid des Hof- und Justizraths v. 10. 2. 1752. — Vgl. auch die Begründung, die man in Würzburg für die Einführung einer Genehmigungspflicht gab, Sammlung der hochfürstlich-würzburgischen Landesverordnungen, 1. Bd., S. 678 ff.

Die Aufnahme, die die fürstlichen Planungen in Ansbach und anderwärts bei den Bürgern gefunden haben, läßt nichts erkennen von einem „besonderen Respekt vor der Obrigkeit, der man sich willig subordiniert“, in dem Braun eine charakteristische Eigenart der mittelfränkischen Bevölkerung erblickt¹⁵⁾.

Im Verlauf des 18. Jahrhunderts hat man auch in der Stadt Bayreuth die baurechtliche Genehmigung in den Dienst der Planungen gestellt, durch die man der Stadt ein besseres Aussehen zu geben hoffte. Bauinspektor Johann David Raentz erklärte sich außerstande, dem fürstlichen Wunsch, im Bauen eine Ordnung zu halten, gerecht zu werden, wenn weiterhin ohne Genehmigung Häuser errichtet würden, „wodurch also immer mehr irregularité anwächst“¹⁶⁾. Durch seine Vorstellungen erreichte er es, daß der Bürgerschaft durch Vorladung auf das Rathaus die Genehmigungspflicht eingeschärft wurde¹⁷⁾. Markgraf Georg Friedrich Carl sah den Zweck der Genehmigungspflicht darin, zu „präcaviren . . ., daß dergleichen neue Gebäude nicht zur Unzierde oder auf eine gefährliche Weise aufgeführt werden mögen“¹⁸⁾. Als er eine besondere Genehmigungspflicht für kirchliche Gebäude und für Gebäude von Stiftungen einführte, begründete er diese Maßnahme mit der Notwendigkeit, „sowohl der Regularität halber als auch sonst das nöthige verfügen zu können“¹⁹⁾. Auch für Markgraf Friedrich war die Sorge vor „schädlicher Unordnung“ das entscheidende Motiv, das ihn veranlaßte, auf die Einhaltung des Genehmigungsverfahrens zu dringen²⁰⁾.

c) Wirtschafts- und siedlungspolitische Gesichtspunkte

In den Landgebieten spielten die Gesichtspunkte der Baugestaltung und der Feuersicherheit begreiflicherweise eine weit geringere Rolle, so daß das Bedürfnis nach einer obrigkeitlichen Lenkung und Kontrolle der Bautätigkeit weniger stark war. Tatsächlich zeigt sich, daß die Landbewohner nicht in gleicher Weise wie die Bürger der Städte einer baurechtlichen Genehmigungspflicht unterworfen waren. Soweit die Bautätigkeit auf dem Lande dennoch an eine Genehmigung gebunden wurde, standen weitgehend andere Motive im Vordergrund.

Im Bayreuthischen wurde in einem Regierungsausschreiben aus dem Jahre 1729²¹⁾ und ebenso in der Polizeiordnung aus dem Jahre 1746²²⁾ das Erfordernis der baurechtlichen Genehmigung ausdrücklich auf Städte und

¹⁵⁾ Vgl. Braun, a. a. O., S. 460.

¹⁶⁾ StdBt VII 3 Schreiben von J. D. Raentz v. 4. 9. 1728.

¹⁷⁾ StdBt VII 3 Schreiben von J. D. Raentz v. 4. 9. 1728, Rathausakt v. 8. 9. 1728.

¹⁸⁾ Corp. Const. II, 1. Bd., S. 1171 Ausschreiben v. 11. 2. 1730.

¹⁹⁾ Corp. Const. I, S. 437 Verordn. v. 15. 3. 1730.

²⁰⁾ StdBt VII 5 Reskript v. 9. 5. 1737.

²¹⁾ Corp. Const. II, 1. Bd., S. 1171.

²²⁾ Corp. Const. II, 1. Bd., S. 734 f.

Märkte beschränkt, wobei freilich nur an die bisher besprochene, sicherheitspolizeilichen oder städtebaulichen Zwecken dienende Genehmigung gedacht war.

Eine Genehmigungspflicht für Gebäude auf dem flachen Land hat jedoch im Ansbachischen Fürstentum bestanden. Schon in dem Kapitel der Feuerordnung von 1715, das eigens für die Verhältnisse auf dem Lande berechnet war, ist von Konzessionen für die Errichtung neuer Gebäude die Rede. Damit ist nicht unbedingt gesagt, daß damals schon überall ein Genehmigungsverfahren eingehalten wurde. Spätestens im Jahre 1753 wurde das Bauen auf dem Lande endgültig von einer Genehmigung abhängig gemacht. Die Baugenehmigung für Landbauten unterschied sich jedoch grundlegend von der Baugenehmigung für städtische Gebäude. Das ergibt sich schon daraus, daß die Genehmigungspflicht für Landbauten durch eine Sonderbestimmung eingeführt wurde, in der auch das Verfahren völlig anders als das in den Städten übliche Baugenehmigungsverfahren geregelt wurde²³⁾. Die Verbindlichkeit dieser Sonderbestimmung und damit die Selbständigkeit eines speziell für Bauten auf dem Land geltenden Genehmigungsverfahrens wurde später noch mehrmals bekräftigt²⁴⁾. Zweifelsfrei diente die baurechtliche Genehmigung für Landbauten anderen Zwecken als die Baugenehmigung in den Städten. Es fehlte bei der Begründung jeder Hinweis darauf, daß durch die Bindung des Bauens an eine Genehmigung die Allgemeinheit vor störenden oder schädlichen Bauwerken geschützt werden sollte. Vielmehr sollte es der Zweck der baurechtlichen Genehmigung auf dem Lande sein, den Bauenden selbst zu schützen. Nach der amtlichen Begründung war es in seinem eigenen Interesse gelegen, wenn er sich mit den Behörden ins Benehmen setzte, die ihn vor Übervorteilung durch die Handwerker bewahren und vom Errichten unzumutbarer und unwirtschaftlicher Bauten, vor allem aber von sinnlosem Materialaufwand abhalten könnten²⁵⁾. Aus dieser Argumentation wird ganz deutlich, daß es in erster Linie wirtschaftspolitische Gründe waren, weswegen man die Bautätigkeit auf dem Lande durch ein Genehmigungsverfahren einer Kontrolle unterwarf. Denn die Gesichtspunkte, die als Vorteile der Landbewohner hingestellt wurden, waren zugleich Postulate der kameralistischen Wirtschaftspolitik, der es darauf ankam, daß die landwirtschaftlichen Betriebe rentabel eingerichtet waren und daß mit dem im Lande vorhandenen Bauholz haushälterisch umgegangen wurde.

Aus einigen, hauptsächlich aus dem Bayreuthischen überlieferten Verordnungen geht hervor, daß auch die Maßnahmen des Landesherrn, um Ort und Ausmaß der Besiedlung des Landes zu lenken, bei der Betrachtung

²³⁾ Vgl. StAB C 9 VI Nr. 10 010 Brandenburgisch-Onolzbachisches Ausschreiben v. 13. 3. 1753.

²⁴⁾ StAB C 7,1 Nr. 94 Feuerordn. für das Fürstentum Ansbach, 1760. — Verordn. v. 29. 5. 1769. — C 9 VI Nr. 10 010 Ausschreiben v. 31. 1. 1788.

²⁵⁾ StAB C 9 VI Nr. 10 010 Ausschreiben v. 13. 3. 1753.

der baurechtlichen Genehmigung im Auge behalten werden müssen. Die enge Zusammengehörigkeit der Baugenehmigung mit der Genehmigung zum Ansiedeln wird schon daraus deutlich, daß gelegentlich nicht scharf unterschieden wird zwischen der Genehmigung zum Hausbau und der Konzession zur Errichtung „neuer Mannschaft“, worunter das Ansiedeln neuer Bewohner in neu eingerichteten Haushaltungen verstanden wurde²⁶⁾. Siedlungspolitische Fragen standen auch im Vordergrund, als Markgraf Friedrich gegenüber der Voigtländischen Ritterschaft geltend machte, daß „die Erhebung neuer Gebäude und die Aufrichtung neuer Mannschaft Uns als Landesherrn allein zusteht“²⁷⁾. Er wollte dabei nicht auf das Recht pochen, Aussehen und Beschaffenheit der Häuser auf den Rittergütern beeinflussen zu können. Er wollte lediglich verhindern, daß ohne seine Zustimmung neue Wohnmöglichkeiten entstanden. Denn dem Landesherrn ging es in der Auseinandersetzung mit der Voigtländischen Ritterschaft unter anderem darum, die Ansiedlung weiterer Hintersassen durch die Ritter unter Kontrolle zu behalten. Er erteilte deshalb seine Zustimmung zum Hausbau nur dann, wenn durch das Bauvorhaben ein Haus, das früher schon bestanden hatte, ersetzt werden sollte²⁷⁾.

In verschiedenen Zeugnissen ist von einer besonderen Genehmigung zur Errichtung neuer Feuerstätten oder von der Einräumung eines Feuerrechts die Rede. Das Verhältnis dieser Genehmigung zur Baugenehmigung wird aus diesen Zeugnissen nicht restlos klar. Sicher ist, daß die Konzession einer Feuerstätte ihrer ursprünglichen rechtlichen Bedeutung nach etwas anderes ist als eine baurechtliche Genehmigung für die Errichtung einer Herdstätte. Es ist zu beachten, daß mit dem Begriff Feuerstätte im früheren Sprachgebrauch auch das bezeichnet wurde, was man heute „Haushalt“ nennt²⁸⁾. Es ist zu vermuten, daß sehr oft dieses Verständnis des Begriffes zugrunde liegt, wenn von der Genehmigung einer Feuerstätte oder eines Feuerrechts die Rede ist. Denn die fürstliche Verwaltung nahm für sich das Recht in Anspruch, gegebenenfalls auch die Vermehrung der Haushalte zu unterbinden²⁹⁾. Freilich hat die Verwaltungspraxis in absolutistischer Zeit nicht immer auf den prinzipiellen Unterschied zwischen der baurechtlichen Genehmigung und jener an siedlungspolitischen Gesichtspunkten ausgerichteten Feuerstättengenehmigung geachtet. Eine besondere, von der Baugenehmigung deutlich unterschiedene Konzession für die „Feuer-Stats-Errichtung“ scheint im allgemeinen nur bei der Anlage neuer Werkstätten vorgesehen

²⁶⁾ Vgl. z. B. StdAN AM 414 Bescheid des Hof- und Justizraths v. 30. 10. 1752: „Es ist mißliebigst wahrgenommen worden, daß verschiedene Particuliers... ohne Ansuchung und Erwartung einer Concession... neue Mannschaften errichten, auch Plätze in der Stadt, denen Vorstädten... mit Häusern, Scheuern, Ställen und anderen eigenen Gefallen nach anbauen. — Vgl. auch StAB C 7,1 Nr. 90 II S. 18 f. Verordn. v. 24. 12. 1781, § 3.

²⁷⁾ StAB C 18,1 Coll. Thom. Bd. 46a II Stichwort „Bauen“ Nr. 8 Reskript v. 4. 2. 1754.

²⁸⁾ Vgl. Deutsches Rechtswörterbuch, 3. Bd., Sp. 532.

²⁹⁾ Vgl. z. B. StdWUN XXVI 8 Ausschreiben v. 28. 4. 1740.

gewesen zu sein³⁰⁾. Wenn in sonstigen Fällen eine Genehmigung der Feuerstätte oder eine Konzession des Feuerrechts gefordert wurde, dann wurde darunter vielfach nichts anderes verstanden als die Genehmigung zum Bau eines Hauses. So ist z. B. im Bayreuther Stadtrechtsentwurf von 1677 von einer Genehmigung zum eigentlichen Hausbau nicht die Rede, wohl aber von einer Genehmigung für das „Aufrichten“ eines „neuen Feuerrechts“. Um diese Genehmigung zu erlangen, mußte der Bauherr der Stadtobergkeit einen „Riß“ vorlegen; diese sollte daraufhin einen Augenschein einnehmen. Wenn es nur um die Genehmigung eines Herdes gegangen wäre, dann wäre ein derartiges umständliches Verfahren nicht zu erklären. Vor allem wäre es überflüssig gewesen, die Vorlage eines Bauplans zu verlangen, wenn sowieso ein Augenschein eingenommen werden sollte³¹⁾.

Die Zusammengehörigkeit und die Gleichbehandlung der baurechtlichen und der siedlungsrechtlichen Genehmigung geht auch aus der Zuständigkeitsregelung vom Jahre 1781 hervor, in der die Kompetenzen der obersten Landesbehörden des Bayreuther Fürstentums bei der Erteilung von Konzessionen festgelegt wurden. Dort erscheinen „Concessionen und Privilegien zu Erbauung neuer Häuser, Anlegung neuer Feuerrechte und Anrichtung der Mannschaften“ als eng zusammengehörende Materien³²⁾.

Man scheint also davon ausgegangen zu sein, daß die behördliche Zustimmung zum Hausbau sowohl die baupolizeiliche Genehmigung als auch die Genehmigung zum Ansiedeln umfaßt. Für das Verständnis der Geschichte der Baugenehmigung lohnt es sich festzuhalten, daß in der Genehmigung zum Hausbau neben dem baupolizeilichen auch ein siedlungspolitisches Element enthalten war. Das bedeutet, daß auch in der Zeit, in der eine ausgesprochen baurechtliche Genehmigung noch nicht überall geläufig war, die Errichtung neuer Häuser dennoch nicht im freien Belieben des einzelnen gestanden hat.

d) Einwirkung lebensrechtlicher Beziehungen

Für viele Bewohner der Hohenzollernschen Fürstentümer, namentlich für die Bewohner der Landgebiete, war das Recht, Häuser zu errichten, noch in einer ganz anderen Hinsicht an die landesherrliche Zustimmung gebunden. Ob dem Besitzer eines Grundstücks das Recht zusteht, nach seinem Gefallen darauf Gebäude zu errichten, hängt nämlich zu einem großen Teil davon ab, aus welchem Rechtsverhältnis er den Besitz von Grund und Boden ableitet. Der Grundbesitz der bauerlichen Bevölkerung in den frän-

³⁰⁾ Corp. Const. II, 1. Bd., S. 1172 Ausschreiben v. 5. 12. 1729. — Vgl. StAB C 7,1 Nr. 90, S. 18 f. Verordn. v. 24. 12. 1781, § 2.

³¹⁾ StAB C 18,1 Coll. Sauerwein, fasc. 22 II. Th., cap. 5. — Vgl. auch StAB C 9 VI 1a Nr. 4377 Akten über das Gesuch des J. Sch., 1780. Hier ist im amtlichen Protokoll nur von der Genehmigung des Feuerrechts die Rede, obwohl es sich deutlich um ein Gesuch zum Hausbau handelt.

³²⁾ StAB C 7,1 Nr. 90 II S. 18 f. Verordn. v. 24. 12. 1781, § 3.

kischen Fürstentümern gehörte, soweit er nicht in den Gebieten des land-sässigen Adels lag, in der Regel zu den fürstlichen Kammergütern und war den Landbewohnern in Form bauerlicher Erblehen überlassen. Das Recht der bauerlichen Lehensleute an ihrem Grundbesitz beruhte darauf, daß der Landesherr als Obereigentümer ihnen durch einen, seiner Rechtsnatur nach privatrechtlichen, Vertrag eine bestimmte Grundfläche überlassen hat³³⁾. In jenem Vertrag, in dem die einzelnen Rechte und Pflichten aus dem Lehens-verhältnis festgelegt wurden³⁴⁾, mußte auch eine Regelung darüber ent-halten sein, in welcher Weise der Lehensmann das Grundstück nutzen durfte. Auf jeden Fall war die Zustimmung des Lehensherrn erforderlich, wenn es der Lehensmann in ein Baugrundstück verwandeln und dadurch wesentlich verändern wollte. Wo ein Lehensverhältnis bestand, war also für den Hausbau eine landesherrliche Zustimmung erforderlich, die — rechts-theoretisch gesehen — als privatrechtliche Einwilligung zu werten ist und sich insofern in ihrer Rechtsnatur grundsätzlich von der aus polizeilichen oder siedlungspolitischen Gründen erteilten Genehmigung unterscheidet.

Freilich hat die damalige fürstliche Verwaltung bei der Zustimmung zum Hausbau auf Lehensgrundstücken die privatrechtlichen und die öffent-lich-rechtlichen Elemente nicht scharf auseinandergehalten. Denn die Ver-mischung von öffentlichem und privatem Recht ist dem Lehenswesen seit seiner Entstehung eigentümlich³⁵⁾. Infolgedessen kam bei der Vergebung von Grundbesitz aus dem fürstlichen Kammergut an Baulustige der prinzipielle Unterschied zwischen der lehensrechtlichen Einwilligung und der polizeilichen Genehmigung zum Bauen nicht zum Ausdruck. Vielmehr erfolgte, der natürlichen Auffassung entsprechend, die Einräumung eines Lehensgrundstücks und die Erlaubnis zum Bauen in einem einheitlichen Akt. In der Regel spielte sich der Vorgang etwa folgendermaßen ab³⁶⁾: Der Baulustige wandte sich an das zuständige Castenamts, also an die Unterbehörde der fürstlichen Kameralverwaltung³⁷⁾, und bat um Über-lassung eines Bauplatzes und um die Genehmigung, darauf ein Gebäude errichten zu dürfen. Wenn ein geeignetes Grundstück zur Verfügung stand, das für die herrschaftlichen Bedürfnisse entbehrlich erschien, und wenn sonst keine besonderen Gründe im Wege standen, verhandelte der Beamte mit dem Antragsteller über die Maße des Grundstücks und über die Höhe der Abgaben und sonstigen Gegenleistungen. Kam eine Einigung zustande, so entwarf der Beamte einen Vertrag über die Überlassung des Grund-

³³⁾ Vgl. Zycha, a. a. O., S. 24.

³⁴⁾ Stobbe, Otto, Handbuch des Deutschen Privatrechts, 23. Aufl., neu bearb. v. Heinrich Lehmann, 2. Bd., 2. Halbbd., Berlin 1897, S. 393 f.

³⁵⁾ Vgl. Hübner, a. a. O., S. 563.

³⁶⁾ Vgl. zur nachfolgenden Darstellung die Baugesuche aus dem 18. Jahrhundert in dem Aktenband StAB 9 VI 1a, insbesondere die Nummern 3074, 3077, 3080, 3086, 3272, 3274, 3631, 3634, 3703, 4376, 4377, 4382.

³⁷⁾ Dietrich, Klaus Peter, Territoriale Entwicklung, Verfassung und Gerichtswesen im Gebiet um Bayreuth bis 1603, Kallmünz 1958, S. 80.

stücks an den Antragsteller. Wurde der Vertragsentwurf von der fürstlichen Hofkammer, der obersten Landesbehörde für die Verwaltung des herrschaftlichen Vermögens, genehmigt, so wurde der Vertrag zwischen dem Kastenbeamten und dem Baulustigen abgeschlossen. Er trug meistens die Bezeichnung Kaufvertrag ungeachtet der Tatsache, daß es sich nicht um einen reinen Gütertauschvertrag handelte. Die Vertragsleistung des Fiskus bestand im wesentlichen darin, den Platz zu „Eigentum“ zu übergeben, womit nicht Eigentum im heutigen Sinne zu verstehen ist, sondern das Recht der vererbaren bürgerlichen Nutzung, das nicht zur freien Veräußerung berechnete. In einem Falle wurde die Grenze dieses Eigentumsrechts ausdrücklich hervorgehoben durch die Feststellung, daß es „zu willkürlichem, jedoch lehenspfleglichen Besitz überlassen sei“³⁸⁾. Gelegentlich wurde die Baugenehmigung durch detaillierte Anweisungen ergänzt, die eindeutig baupolizeilichen Charakter trugen und sich mit dem Inhalt der allgemeinen Bauvorschriften deckten³⁹⁾.

Die Doppelnatur des Rechtsakts, durch den die Bauplätze vergeben wurden, zeigt sich besonders deutlich an den verschiedenen Arten der Gegenleistung, die der Baulustige jeweils zu entrichten hatte. Zwar wurde in jedem Fall die gleiche Art der wiederkehrenden Leistung, nämlich der sog. Erbziens, verlangt. Daneben mußte in der Regel aber auch noch eine einmalige Gegenleistung für die Überlassung des Grundstücks entrichtet werden. Diese einmalige Zahlung wurde in vielen Fällen entsprechend der Bezeichnung des abgeschlossenen Vertrags als Kaufvertrag „Kaufschilling“ genannt⁴⁰⁾. In anderen Fällen war von einer Verpflichtung zur Zahlung eines Kaufpreises nicht die Rede. Dafür wurde eine als Konzessionsgebühr gekennzeichnete einmalige Gegenleistung gefordert⁴¹⁾. Manchmal hat man sowohl Kaufpreis als auch Konzessionsgebühr verlangt⁴²⁾. Dabei ist nicht zu erkennen, daß den Unterschieden in der Gegenleistung irgendein Unterschied im Vertragsinhalt entsprochen hätte. Wo lediglich Kaufpreis verlangt wurde, hat auch die Genehmigung zum Hausbau zur Erörterung gestanden; wo lediglich Konzessionsgebühr verlangt wurde, hatte man auch über den Wert des überlassenen Grundstücks Überlegungen angestellt. Aus der unterschiedlichen Bezeichnung der einmaligen Gegenleistung muß entnommen werden, daß innerhalb der Verwaltung selbst keine Sicherheit darüber bestand, wie das Rechtsgeschäft, durch das Bauplätze aus herrschaftlichem Besitz vergeben wurden, zu werten war. Es ist zwar fraglich, ob der einzelne Beamte, der die Gegenleistung als Konzessionsgebühr bezeichnete, bewußt die öffentlich-rechtliche Natur des Rechtsgeschäftes her-

³⁸⁾ StAB C 9 VI 1a Nr. 4376 Gesuch des F. F., 1780.

³⁹⁾ StAB C 9 VI 1a Nr. 3710, Gesuch des T., 1729. — Nr. 3108, Gesuch des J. E., 1738.

⁴⁰⁾ StAB C 9 VI 1a Nr. 3074, 3077, 3272, 3703, 3710.

⁴¹⁾ StAB C 9 VI 1a Nr. 3081, 3086, 3108, 4377.

⁴²⁾ StAB C 9 VI 1a Nr. 3272, 3631, 3629, 4376.

vorheben wollte. Und sicherlich lag demjenigen, der die Gegenleistung „Kaufschilling“ nannte, ebensowenig daran, die privatrechtliche Seite des Rechtsgeschäfts zu betonen. Aber allein aus der Tatsache, daß bisweilen beide Bezeichnungen gebräuchlich waren, noch mehr aber aus der Tatsache, daß beide Arten der Gegenleistung nebeneinander entrichtet werden mußten, kann entnommen werden, wie eng bei der Genehmigung des Hausbaus auf dem Lande privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Elemente verknüpft waren.

In welchem Maße die Stellung des Landesherrn als Lehensherr auf das Entstehen einer Baugenehmigungspflicht in den Landgebieten eingewirkt hat, wird aus der bereits erwähnten Zuständigkeitsregelung für die obersten Bayreuthischen Landesbehörden aus dem Jahre 1781 erkennbar. In diesem Regulativ wurde nämlich deutlich unterschieden zwischen den Konzessionen, die das fürstliche Regierungskollegium, der die Ausführung des hoheitlichen Handelns oblag, und anderen Konzessionen, die das Kammerkollegium, der die Verwaltung der herrschaftlichen Güter oblag, zu erteilen hatte. Daneben gab es noch eine dritte Gruppe von Fällen, in denen Regierung und Kammer gemeinsam beschließen mußten. Die Erteilung der Baugenehmigungen wurde nun nicht etwa einer von diesen drei Fallgruppen zugewiesen, sondern auf die drei Gruppen aufgeteilt. Über Konzessionen für Bauten auf herrschaftlichen Lehensgütern hatte die Kammer allein oder in bestimmten Fällen mit der Regierung gemeinsam zu befinden. Gesuche um Baugenehmigungen in den Städten und auf einigen der Kammer nicht unterstehenden Lehensgütern hatte die Regierung allein zu behandeln⁴³⁾.

Eine ähnliche, wenn auch weniger ausführliche Zuständigkeitsregelung ist im Ansbachischen im Jahre 1769 erlassen worden. Nach ihr sollten die Genehmigungen für Bauten in der Stadt durch die Regierung, für Bauten auf dem Lande durch das Kammer- und Landschaftskollegium erteilt werden⁴⁴⁾.

Diese Kompetenzregelungen zeugen davon, daß den Verwaltungsinstanzen im 18. Jahrhundert die unterschiedliche geschichtliche Wurzel der Baugenehmigung noch deutlicher vor Augen stand. Hinter der Zuweisung der die Landbauten betreffenden Genehmigungssachen an die herrschaftliche Kameralverwaltung steht das Empfinden, daß das Institut der baurechtlichen Genehmigung in dem zwischen dem Fürsten und dem Landbewohner bestehenden Lehnungsverhältnis eine ihrer Wurzeln hat.

Die Annahme, daß die baurechtliche Genehmigungspflicht für die Landbauten aus dem lehnsrechtlichen Abhängigkeitsverhältnis allmählich erwachsen ist, erklärt auch, weshalb aus den überlieferten Nachrichten nichts über die erstmalige Einführung einer baurechtlichen Genehmigungspflicht hervorgeht. Vermutlich hat sich die Entstehung einer baurechtlichen Ge-

⁴³⁾ StAB C 7,1 Nr. 90 II S. 18 f. Verordn. v. 24. 12. 1781.

⁴⁴⁾ StAN 116 Tit. 24, Nr. 47 Verordn. v. 29. 5. 1769.

von Bauplätzen im Laufe der Zeit in stärkerem Maße baupolitische Genehmigungspflicht ziemlich unbemerkt vollzogen, indem bei der Vergebung sichtspunkte in den Vordergrund traten. Nimmt man an, daß in den Landgebieten die Genehmigungspflicht auf diese Weise ohne deutlich markierten Anfang üblich wurde, so verwundert es auch nicht, daß nichts von einem Widerspruch gegen die Einführung der Genehmigungspflicht berichtet wird. Denn auch der Zusammenhang der baurechtlichen Genehmigung mit dem Lehnrecht macht deutlich, daß in der Zeit, in der für einen Hausbau eine speziell baurechtliche Genehmigung noch nicht verlangt wurde, gleichwohl nicht der Zustand absoluter Baufreiheit geherrscht hat.

2. Das Genehmigungsverfahren

a) Allgemeiner Verfahrensablauf

Ebenso allmählich wie die Entstehung der Genehmigungspflicht vollzog sich der Ausbau des Verfahrens, das bei Behandlung der Anträge auf Baugenehmigung einzuhalten war.

Am wenigsten kompliziert und vor allem sehr wenig formell scheint das Verfahren gewesen zu sein, das von den städtischen Behörden durchgeführt wurde, solange diese noch allein zuständig waren und solange noch vorwiegend feuerpolizeiliche Gesichtspunkte zur Erörterung standen. Die meisten Feuerordnungen aus dem Bayreuther Fürstentum schrieben hinsichtlich des Verfahrens lediglich vor, daß ein Neubau nur mit „Vorbewuste der Beamten, des Raths und bauverständiger Leute“ aufgeführt werden dürfe⁴⁵⁾. Hier blieb freilich der Wortlaut der Vorschrift hinter dem der erklärtermaßen darin lag, daß die „Gebäude an Dachungen, Küchen, Essen und anderen desto besser verwahrt sein mögen“, konnte nicht schon allein dadurch erreicht werden, daß der Baulustige sein Bauvorhaben der Obrigkeit meldete. Es muß daher angenommen werden, daß die Genehmigungsbestimmungen jener Feuerordnungen das Erfordernis einer ausdrücklichen obrigkeitlichen Zustimmung zum Bauen voraussetzten. Aus der Instruktion für den Wiederaufbau von Bayreuth von 1621 und aus dem Bayreuther Stadtrechtsentwurf von 1677, also aus zwei Zeugnissen, die aus dem gleichen Zeitraum stammen wie die erwähnten Feuerordnungen, geht ganz deutlich hervor, daß sich das damalige Genehmigungsverfahren nicht in einer Anzeige des Bauvorhabens erschöpfte⁴⁶⁾.

Es sind grundsätzlich zwei verschiedene Formen für ein Baugenehmigungsverfahren denkbar, ein mündliches Verfahren und ein schriftliches Verfahren.

⁴⁵⁾ S. o. S. 171.

⁴⁶⁾ HistV Ofr. B. 25 Instruktion v. 18. 7. 1621. — StAB C 18,1 Coll. Sauerwein, fasc. 22, II. Th., cap. 5.

Das mündliche Verfahren war, wie es auch der natürlichen Entwicklung entspricht, die ursprünglichere Form⁴⁷⁾. Nach den angeführten Genehmigungsbestimmungen der Feuerordnungen des Bayreuther Fürstentums muß angenommen werden, daß diese Verfahrensform dort teilweise bis ins 18. Jahrhundert hinein üblich gewesen ist. Da die Behörde mit der Anzeige des Bauvorhabens keine schriftlichen Unterlagen über die Art und Weise des geplanten Baus erhielt, spielte die Einnahme eines Augenscheins in Bauangelegenheiten damals eine erhebliche Rolle. Die zuständigen Mitglieder des Rats gaben auf Grund einer Besichtigung der örtlichen Verhältnisse ihre Zustimmung zu dem geplanten Bau oder erteilten bestimmte Weisungen, wie der Bau im einzelnen zu gestalten sei. Ein derartiges Verfahren setzte voraus, daß zum Augenscheinsternin sachverständige Personen zugezogen wurden. In den meisten Feuerordnungen wurde deshalb vorgeschrieben, daß neben den Ratsherrn und dem Stadtvogt auch „bauverständigen Leuten“ Kenntnis von dem Bauvorhaben gegeben werden mußte. Diese Bestimmung könnte zwar so ausgelegt werden, daß der Baulustige verpflichtet sein sollte, sich zur Ausführung des Bauvorhabens bausachverständiger Handwerker zu bedienen. Wahrscheinlich ist diese Deutung jedoch nicht. Denn die „bauverständigen Leute“ wurden den Angehörigen der Stadtobrigkeit völlig gleichgestellt, so daß anzunehmen ist, daß sie in amtlicher Eigenschaft tätig wurden, vermutlich als von der Stadtobrigkeit bestellte Gutachter. Diese Annahme wird gestützt durch den Wortlaut der einschlägigen Bestimmung der Feuerordnung von Erlangen. Nach ihr mußte die Bauanzeige bei „Bürgermeister und Rath“ erfolgen, „damit von da aus durch Zuziehung bauverständiger Personen Acht gehabt und Anweisung getan werde, wie zur Verhütung aller Gefahr . . . gebauet werde“⁴⁸⁾. Es finden sich nirgends nähere Angaben darüber, welcher Personenkreis zu jenen „bauverständigen Leuten“ gezählt wurde.

Für die speziellen baupolitischen Belange der absolutistischen Staaten war jenes mündliche Genehmigungsverfahren nicht mehr ausreichend. Schon die Tatsache, daß sich die fürstlichen Behörden in das Baugenehmigungsverfahren einschalteten, machte ein schriftliches Verfahren unumgänglich, denn das jeweils zuständige fürstliche Kollegium konnte sich nur aus Akten, nicht aber mittels Augenscheins, über die tatsächlichen Verhältnisse unterrichten. Außerdem war es bei der fürstlichen Verwaltung allgemein üblich, an Hand von schriftlichen Anträgen und Berichten zu entscheiden. Hinzu kam, daß das verstärkte Interesse an der Erzielung und Wahrung eines stilgerechten Stadtbilds eine intensivere Prüfung der einzelnen Bauvorhaben erforderlich machte. Es ging nicht mehr, wie bei der Überprüfung der Feuersicherheit, allein darum, ob einzelne Punkte des Hauses ordnungsgemäß erbaut waren. Ob ein Bau den stilistischen Anforderungen

⁴⁷⁾ Vgl. Gönnewein, a. a. O., S. 105.

⁴⁸⁾ StdER Urk. Feuerordn. v. 1711.

gerecht wurde, konnte nur beurteilt werden, wenn sich die Behörde ein vollständiges Bild vom Aussehen des gesamten Hauses machen konnte. Das konnte am einfachsten dadurch ermöglicht werden, daß dem Baugesuch eine Abbildung des geplanten Bauwerks beigegeben wurde. Die schriftliche Aufzeichnung des Hauses, der sog. „Riß“ oder die „Ichnographie“, erlangte seit der Wende vom 17. zum 18. Jahrhundert eine entscheidende Bedeutung im Genehmigungsverfahren. Es läßt sich genau verfolgen, daß das Aufkommen baukünstlerischer Gesichtspunkte im Baurecht begleitet war von dem Verlangen, im Baugenehmigungsverfahren schriftliche Baupläne vorzulegen⁴⁹⁾.

In Ansbach wurde die Forderung nach Vorlage von Bauplänen eben in jenen gesetzlichen Bestimmungen erhoben, durch welche die Genehmigungspflicht in den Dienst der stilgerechten Stadtplanung gestellt worden war, Feuerordnung von 1715⁵⁰⁾. Durch letztere wurde der Bauherr verpflichtet, „einen ordentlichen architecturmäßigen Riß entweder vom Baudirectorio oder von einem Bauverständigen über die äußerliche und innerliche Einrichtung mit Bemerkung der Feuerstätten anfertigen zu lassen“. Dieser Riß war dem fürstlichen Hofratskollegium zur Überprüfung und Genehmigung vorzulegen. Die Verpflichtung zum Einreichen eines „architecturmäßigen Risses“⁵¹⁾ hatte nicht nur den Vorteil, daß die Bauvorhaben bis in alle Einzelheiten geprüft werden konnten. Die Bauherrn wurden auf diese Weise auch gezwungen, solche Bauhandwerker zu beauftragen, die wenigstens so weit in der Architektur ausgebildet waren, daß sie Bauzeichnungen anfertigen konnten. Diese Fähigkeit war bei den damaligen Meistern im Bauhandwerk nicht allgemein verbreitet, wie mancherlei Klagen beweisen. In Ansbach führte der Zwang zum Einreichen von Grundrissen dazu, daß die fürstlichen Baumeister selbst in sehr starkem Maße zur Anfertigung von Bauplänen für Privathäuser herangezogen wurden. Besonders viele Pläne für bürgerliche Bauten gehen auf die Hofbaumeister Leopoldo von Retty und Johann David Steingruber zurück⁵²⁾. Für den Bauherrn erwies es sich als ratsam, den fürstlichen Baumeister mit der Herstellung des Risses zu beauftragen, weil er auf diese Weise mit großer Sicherheit mit der Genehmigung des Bauvorhabens rechnen konnte⁵³⁾. In einer der Anordnungen, durch die die Einhaltung der in der Feuerordnung niedergelegten Genehmigungspflicht eingeschränkt wurde, ist von der Möglichkeit, die Risse auch durch andere Bauverständige zeichnen zu lassen, überhaupt nicht mehr die Rede; es sollten nur noch die vom Baudirektorium

⁴⁹⁾ Vgl. auch v. Freeden, a. a. O., S. 14 f.

⁵⁰⁾ Real-Index, S. 51. — StAB C 7,1 Nr. 94.

⁵¹⁾ Vgl. auch StdAN AM 402 pag. 206 Verordn. v. 18. 11. 1722.

⁵²⁾ Vgl. z. B. StdAN AM 406 pag. 1 Schreiben v. Rettys v. 17. 3. 1737. — pag. 237 Reskript v. 17. 8. 1739. — AM 408 Schreiben Steingrubers v. 5. 9. 1758 u. v. 18. 4. 1759. — Cammerbescheide v. 22. 4. 1761 u. v. 30. 10. 1766. — Vgl. ferner Bayer, a. a. O., S. 72 ff., 150. — Scholl, a. a. O., S. 28.

⁵³⁾ Vgl. Bayer, a. a. O., S. 72 ff.

selbst entworfenen Pläne im Genehmigungsverfahren zugelassen sein⁵⁴⁾. Dieses Monopol der fürstlichen Baubehörde war die Folge der städtebaulichen Zielsetzung, die darauf hinauslief, das gesamte Stadtbild nach einem von einer einheitlichen baukünstlerischen Idee bestimmten Plan formen zu lassen. Die einfachste und sicherste Methode zu diesem Zweck bestand darin, sämtliche Baulustige an die Entwürfe des für die planmäßige Gestaltung des Stadtbilds verantwortlichen Mannes zu binden. Wegen ihrer Einfachheit wird diese Methode zur Verwirklichung der Bauplanung bei den in der Gegenwart angestellten Überlegungen zur Baurechtsgestaltung wieder zur Diskussion gestellt⁵⁵⁾.

Unverkennbar hat auch im Bayreuther Fürstentum ein zeitlicher und sachlicher Zusammenhang zwischen der Einführung des „Risses“ als Mittel des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens und den Anstrengungen um die bauliche Verschönerung der Stadt bestanden⁵⁶⁾. Die im Stadtrechtsentwurf von 1677 vorgesehene Vorlage eines „Abrisses“ hatte sich damals offenbar noch nicht einbürgern können. Denn die Feuerordnung von 1732 erwähnt nichts von der Pflicht zur Vorlage eines Risses, obwohl sie eine ausführliche Regelung über das vor den städtischen Behörden durchzuführende Genehmigungsverfahren enthält⁵⁷⁾. Als dann im 18. Jahrhundert das Einreichen von Bauplänen energisch gefordert wurde, sah die Bürgerschaft in dieser Verpflichtung eine sie belastende Neuerung⁵⁸⁾.

Die Weiterentwicklung des Baurechts im 18. Jahrhundert, die deutlich unter dem Einfluß der Barockbaukunst stand, hat auch insofern für das baurechtliche Genehmigungsverfahren eine wesentliche Veränderung gebracht, als in jener Zeit die Zuständigkeit der städtischen Behörden zunehmend zugunsten der fürstlichen Behörden zurückgedrängt worden ist. Zwar war nach den älteren Feuerordnungen eine Einflußnahme der fürstlichen Verwaltung auf die Entscheidung der kommunalen Instanzen nicht unmöglich; war doch in der Person des Stadtvogts ein Beauftragter des Landesherrn an der Stadtverwaltung beteiligt. Seit Beginn des 18. Jahrhunderts erhielten die Behörden jedoch die Möglichkeit zur unmittelbaren Einwirkung auf die Baugesuche. In Ansbach, wo schon durch die Bindung der Bautätigkeit an die Risse des Hofbaumeisters der Einfluß der fürstlichen Behörden gesichert war, wurde durch die Feuerordnung von 1715 auch die Entscheidungsbefugnis auf die zuständige fürstliche Behörde, auf das Hofratskollegium übertragen⁵⁹⁾. In den Protokollen, die in der

⁵⁴⁾ StdAN AM 402 pag. 278 Hofrathscanzley-Verordn. v. 25. 8. 1725. — Vgl. StdAN AM 406 pag. 237 Reskript v. 17. 8. 1739.

⁵⁵⁾ Vgl. Dittus, a. a. O., S. 247 f.

⁵⁶⁾ Vgl. StdBT VII 3 Schreiben des Bauinspektors J. D. Raentz v. 4. 9. 1728. — Corp. Const. II, 1. Bd., S. 1171 Verordnungen v. 26. 7. 1729 u. v. 11. 2. 1730. — StAB C 18,1 Coll. Thom. Bd. 70, Nr. 67 Ausschreiben v. 28. 7. 1730.

⁵⁷⁾ Corp. Const. II, 2. Bd., S. 436 f.

⁵⁸⁾ StdBT VII 3 Rathausakt v. 8. 9. 1728.

⁵⁹⁾ StAB C 7,1 Nr. 94.

Stadt Schwabach über die Baugenehmigungssachen geführt wurden, findet sich seit dem Jahre 1724 sehr häufig der Vermerk, daß ein Entscheid des fürstlichen Hofrats oder des fürstlichen Baudirektoriums abgewartet werden müsse⁶⁰). In Bayreuth ist der Einfluß der fürstlichen Behörden ebenfalls sichergestellt worden. Markgraf Georg Friedrich Carl verlangte, daß von jedem Bauvorhaben der „Grund-Ris“ an ihn persönlich eingesandt werde⁶¹). In der wenig später erlassenen Feuerordnung ist zwar ein derartiges Verfahren nicht vorgesehen gewesen. Immerhin wurde auch dort vorgeschrieben, daß in Genehmigungsangelegenheiten mit dem fürstlichen Bauinspektor „communiciret“ werden müsse⁶²). Wenig später hielt es Markgraf Friedrich, nachdem verschiedene Bauten ohne Zuziehung des Bauamts aufgeführt worden waren, für geboten, die Zuständigkeit für Baugenehmigungen bei der fürstlichen Behörde zu konzentrieren, indem er verfügte, daß kein Bau „ohne Vorwissen und Approbation“ des fürstlichen Baudirektors Graef aufgerichtet werden dürfe⁶³).

Die neue Entwicklung, die den fürstlichen Behörden das entscheidende Wort in Baugenehmigungssachen gab, führte nun nicht gleich dazu, daß die städtischen Behörden völlig aus dem Verfahren ausgeschaltet wurden. Im allgemeinen bildete sich ein Verfahren aus, das durch zwei Instanzen lief. Besonders deutlich wurde die Zweistufigkeit des Verfahrens bei der Behandlung der Baugesuche in der Stadt Ansbach eingehalten⁶⁴). Die städtischen Behörden fungierten vielfach als Eingangsbehörden, die die Anzeige von Bauvorhaben entgegennahmen und mit dem Bauplan an die fürstliche Behörde, in der Regel an das Hofratskollegium, weiterleiteten. Darüber hinaus oblag ihnen meist auch die Ermittlung des Sachverhalts⁶⁵). Die fürstlichen Behörden entschieden nie, ohne zuvor die städtischen Behörden gehört zu haben. Sie forderten in der Regel einen Bericht der Stadtoberkeit über die örtlichen Verhältnisse und besonderen Umstände des Bauvorhabens an, soweit die Stadt nicht schon gleich bei Weiterleitung des Baugesuchs einen Bericht dieser Art erstellt hatte. Allerdings hat man der Stadt auch die Berichterstattung der tatsächlichen Verhältnisse nicht immer allein überlassen. Ofters wurde angeordnet, daß zu der Augenscheineinnahme, die der Berichterstattung voranzugehen hatte, der Leiter des fürstlichen Bauamts zuzuziehen sei. Verschiedentlich wurde der Stadtoberkeit aufgegeben, zu einer von der fürstlichen Behörde gestellten Rückfrage noch einmal Stellung zu nehmen. Derartige Rückfragen erwiesen sich als erforderlich, weil die An-

⁶⁰) StdSC Untergangs-Protokolle, 1. Bd. Prot. v. 2. 5. 1724 u. öft.

⁶¹) Corp. Const. II, 2. Bd., S. 1177 Verordn. v. 26. 7. 1729 u. v. 11. 2. 1730.

⁶²) Corp. Const. II, 2. Bd., S. 436 Feuerordn. v. 1732.

⁶³) StdBT VII 5 Reskript v. 5. 9. 1737.

⁶⁴) Die nachfolgende Darstellung ergibt sich aus den in den Aktenbänden AM 402 bis 410 des Stadtarchivs Ansbach enthaltenen Urkunden über Baugenehmigungsgesuche.

⁶⁵) Ähnlich auch in Erlangen, vgl. StdER Urk. Resolution Markgraf Friedrichs v. 16. 12. 1762.

tragsteller vielfach ihre besonderen Wünsche und Gesichtspunkte den fürstlichen Behörden direkt vortrugen, nachdem sie erkannt hatten, daß dort die eigentliche Entscheidung gefällt wurde. Über die Genehmigung oder die Ablehnung des Gesuchs entschieden die fürstlichen Behörden in der Form, daß sie die Stadt anwiesen, den Antragsteller im angegebenen Sinn zu beschreiben. Nach außen trat also die Stadt als Genehmigungsbehörde in Erscheinung. „Bürgermeister und Rath“ waren aber völlig an die Weisung der fürstlichen Kollegien gebunden und in Wirklichkeit nicht mehr als ein Zustellungsorgan. Es ist allerdings öfters, sehr zum Mißfallen der fürstlichen Behörden, vorgekommen, daß die Stadtobergkeit eigenmächtig Genehmigungen erteilt hat⁶⁶⁾.

b) Berücksichtigung nachbarlicher Einwendungen

Die Entscheidung über ein Baugesuch betraf nicht immer nur den Antragsteller selbst, sondern berührte vielfach auch die Interessen der benachbarten Grundstücksbesitzer. Die Akten über die Bautätigkeit im 17. und 18. Jahrhundert sind voll von Beschwerden, mit denen Hausbesitzer störende und unzulässige Bauführungen von Nachbarn beanstandeten. Da derartigen Beschwerden nach Fertigstellung der Bauwerke kaum mehr wirksam abgeholfen werden konnte, hat man teilweise dafür Sorge getragen, daß die Nachbarn in gewissem Umfang am Genehmigungsverfahren beteiligt wurden. Das geschah am einfachsten in der Form, daß man den Bauhandwerkern eine selbständige Nachforschungspflicht auferlegte.

Nach einer Ansbacher Verordnung war den Maurern und Zimmerleuten bei Strafe verboten, daß sie die Maße für die Errichtung eines Neubaus nahmen, bevor sie nicht die glaubhafte Versicherung der anstoßenden Grundstücksbesitzer beigebracht hatten, daß im Hinblick auf den geplanten Bau keine Streitigkeiten zu erwarten seien⁶⁷⁾. Vor der Entscheidung über ein Baugesuch ordnete die fürstliche Behörde öfters ausdrücklich an, daß die Stadtobergkeit die Nachbarschaft zu dem Bauvorhaben hören solle, vornehmlich, wenn nachbarliche Einwendungen von vornherein erwartet werden konnten⁶⁸⁾. Im Bayreuther Fürstentum hat die Rücksichtnahme auf die Interessen der Nachbarn im Genehmigungsverfahren für Neubauten auf dem Lande, das mit dem Verfahren zur Begründung eines Lehensverhältnisses verbunden war, eine besondere Rolle gespielt. Wenn ein Gesuch um Überlassung von Bauland und um Erlaubnis zum Hausbau gestellt wurde, hat der zuständige Beamte die Besitzer der umliegenden Grundstücke vorgeladen und zur Äußerung aufgefordert; ihre Stellungnahme zu dem Bau-

⁶⁶⁾ StdAN AM 402 Hofrathscanzley-Bescheid v. 5. 8. 1719. — AM 403 pag. 31 Hofrathscanzley-Bescheid v. 10. 6. 1727. — pag. 194 Schreiben von Bürgermeister und Rath v. 8. 3. 1731. — AM 404 Hofrathscanzley-Bescheid v. 28. 4. 1732.

⁶⁷⁾ StAN 116, Tit. 24, Nr. 11 Verordn. v. 14. 3. 1702.

⁶⁸⁾ StdAN AM 402 Rathausakt v. 4. 7. 1719. — AM 403 Rathausakt v. 11. 7. 1731. — AM 407 Cammer-Bescheid v. 19. 4. 1759.

vorhaben hat er dann mit dem Bericht über die sonstigen Umstände der fürstlichen Behörde zugeleitet⁶⁹⁾). In dem erwähnten Regulativ aus dem Jahre 1781 über das Verfahren bei der Erteilung von Konzessionen aller Art wurde den unteren Behörden aufgegeben, bei jedem Gesuch eine Stellungnahme darüber abzugeben, ob das Begehren nicht den *iuribus tertii* zuwiderlaufe⁷⁰⁾).

Das Problem, ob die Entscheidung über ein Baugesuch auch gegenüber den unmittelbaren Nachbarn rechtswirksam sei, hat damals keine ausdrückliche Regelung erfahren. In einzelnen Fällen wurde allerdings zugleich mit der Genehmigung des Baugesuchs die Feststellung ausgesprochen, daß den Nachbarn in Zukunft verboten sei, gegen die vorgesehene Bauführung Beschwerden anzubringen⁷¹⁾). Trotz dieser vereinzelt Äußerungen kann von einem zielbewußten Streben, das zivilrechtliche Vorgehen gegen bestimmte Bauführungen auf Nachbargrundstücken auszuschließen, nicht die Rede sein. Prozesse über Streitigkeiten dieser Art sind in großer Zahl geführt worden. Es erwies sich freilich als notwendig, Vorkehrungen für eine einheitliche Entscheidung über die Zulässigkeit einer Bauführung im Baugenehmigungsverfahren und in dem von einem Nachbarn angestregten Streitverfahren zu treffen. Die Einheitlichkeit der Entscheidung suchte man dadurch sicherzustellen, daß man für die nachbarlichen Streitfälle die gleichen fürstlichen Behörden zuständig machte, die auch über die Baugenehmigungsgesuche zu befinden hatten.

Dieses Ziel konnte freilich nicht auf einmal erreicht werden. Denn gerade die Entscheidungen nachbarrechtlicher Streitfragen war schon in mittelalterlicher Zeit allenthalben besonderen städtischen Instanzen übertragen worden. Dies waren meist Kommissionen von verpflichteten Bürgern, die eine Art schiedsrichterliche Funktion ausübten, indem sie sich an Ort und Stelle begaben und auf Grund eines Augenscheins zwischen den Parteien vermittelten oder einen Spruch fällten, wobei sie das jeweilige Ortsrecht zugrunde legten, das seinerseits durch ihre Spruchpraxis ständig weitergebildet wurde. Somit wäre ein entschiedener Bruch mit den herkömmlichen und vertrauten kommunalen Institutionen nötig gewesen, wenn man diese Kommissionen einfach abgeschafft hätte. In absolutistischer Zeit haben in den fränkischen Fürstentümern an verschiedenen Orten derartige bürgerliche Kommissionen für die Erledigung nachbarlicher Baustreitigkeiten noch existiert. Zu den Aufgaben der Kommission der „Siebener“ in Neustadt a. d. Aisch gehörte es, „Irrungen zwischen den Nachbarn, wo einer dem andern zum Schaden etwas bauen oder einreißen wollte“, zu schlichten⁷²⁾.

⁶⁹⁾ StAB C 9 VI 1 a Nr. 3274, 3631, 4376, 4377, 4382.

⁷⁰⁾ StAB C 7,1 Nr. 90 II S. 18 f. Verordn. v. 24. 12. 1781.

⁷¹⁾ HistV Ofr. B 6 Reskript Markgraf Christian Ernsts v. 15. 12. 1701. — StAN 114, 450 Hofrathscanzley-Bescheid v. 9. 5. 1727. — StAB C 9 VI 1a Nr. 3108 Protokoll v. 22. 2. 1738.

⁷²⁾ Schnitzer, Mathias Salomon, Chronik der Stadt Neustadt a. d. Aisch, hg. v. Fritz Schmidt, Neustadt a. d. Aisch 1938, S. 53.

In manchen Landgemeinden oblag es damals den vereinzelt bis in die Gegenwart hinein bekannten Feldgeschworenen, die in erster Linie auf die Einhaltung der Markungsgrenzen zu achten hatten⁷³⁾, über Streitigkeiten wegen Grenzüberbauten zu entscheiden⁷⁴⁾. Sehr umfangreich war nach den vorliegenden Zeugnissen die Tätigkeit, die die sog. „Untergänger“ in der Residenzstadt Ansbach im 17. und 18. Jahrhundert verrichteten⁷⁵⁾. Sie hatten dort nicht nur schiedsrichterliche oder gutachterliche Aufgaben zu erledigen, sondern übten in zahlreichen Fällen unabhängig vom Rat die städtische Gerichtsbarkeit in nachbarlichen Fragen in eigener Verantwortung aus. Wer sich ihrem Spruch nicht unterwerfen wollte, konnte direkt an das fürstliche Hof- und Justizratskollegium appellieren⁷⁶⁾. Wenn die bürgerlichen Spruchkommissionen in absolutistischer Zeit auch nicht ausdrücklich abgeschafft wurden, so verloren sie doch in dem Maß an Einfluß, in dem es üblich wurde, daß die fürstlichen Behörden bereits in der ersten Instanz selbst die Entscheidung trafen. Im 18. Jahrhundert kam nämlich die Gewohnheit auf, Beschwerden in nachbarlichen Streitsachen unter Umgehung der städtischen Behörden von vornherein an den Markgrafen zu richten⁷⁷⁾. Von dort erging dann die Entscheidung in der Form, daß die Stadtobergkeit angewiesen wurde, die Parteien in einem bestimmten Sinne zu beschneiden⁷⁸⁾. Die Kompetenzen der „Siebener“ in Neustadt a. d. Aisch wurden durch eine markgräfliche Anordnung stark beschnitten. Die Befugnis zu selbständiger Entscheidung wurde ihnen aberkannt und der fürstlichen Landeshauptmannschaft zugesprochen. Die Siebener wurden auf die Aufgabe beschränkt, sich gutachterlich zu äußern und Vergleichsvorschläge zu machen⁷⁹⁾.

Die bewußte Ausschaltung der kommunalen Instanzen aus dem Verfahren in nachbarlichen Streitsachen zeigt sich auch am Verlauf des Kompetenzkonflikts, der in Ansbach in den dreißiger Jahren des 18. Jahrhunderts zwischen den städtischen Behörden und dem fürstlichen Baudirektorium entstanden war. Zunächst wurde die Befugnis der Stadt

⁷³⁾ Vgl. Josef Dünninger in Scherzer, a. a. O., S. 154.

⁷⁴⁾ StAB C 18,1 Coll. Thom. Bd. 72, pag. 192 ff.

⁷⁵⁾ Vgl. die Bescheide der Untergangs-Kommission in den Aktenbänden des Stadtarchivs in Ansbach AM 283 ff., vereinzelt auch in AM 404 bis 409.

⁷⁶⁾ StdAN AM 5 Gerechtsame und Kompetenzen. — An Stelle eines „Untergangs“, bei dem die Ratskommission selbständig entschied, konnte die Stadtobergkeit auch einen Augenschein anordnen. In diesem Fall begab sich eine Kommission, die nur aus den verpflichteten Bauhandwerkern bestand, an Ort und Stelle und erstattete dem Rat Bericht. Dieser traf dann die Entscheidung selbst, wobei er nicht an das Gutachten jener Kommission gebunden war.

⁷⁷⁾ Vgl. Pöhlau, a. a. O., S. 42 f.

⁷⁸⁾ StdBT VII 65 Reskript v. 20. 10. 1717. — Schreiben des A. L. v. 9. 12. 1714. — VII 69 Reskript v. 9. 12. 1735. — StdAN AM 402 Beschwerde des M gegen K., 1719. — Hofrathscanzley-Bescheid v. 20. 5. 1722. — AM 403 pag. 18 ff. Beschwerde des K. gegen F., 1726. — AM 403 pag. 71 ff. Akten über die Bauangelegenheit der Cronenwirtin, 1728. — AM 403 Bauvorhaben des St., 1731. — StdAN 114,450 Hofrathscanzley-Bescheid v. 9. 5. 1727.

⁷⁹⁾ Corp. Const. II, 2. Bd., S. 604 f. Reskript v. 25. 2. 1745.

scheinbar gewahrt, indem eine Regelung erlassen wurde, nach welcher „in streitigen Bau-Sachen . . . ersagtem Rathaus die rechtliche instanz bey Bürgerlichen Gebäuden, wie bishero also noch ferners gelaßen werden soll, es wäre dann, daß dem Hochfürstl. Bau-Directorio, durch Special-Decreta ein anders zu untersuchen und zu entscheiden aufgetragen würde“⁸⁰⁾. Wenig später wurde diese Regelung umgeworfen und durch eine Verfahrensordnung ersetzt, die eine gemeinsame Augenscheineinnahme durch Stadtvogt und Baudirektor vorschrieb, bei welcher Vergleichsvorschläge gemacht werden sollten. Stadtvogt und Baudirektor hatten dann gesonderte Berichte an den Hofrat einzureichen, der die Entscheidung traf⁸¹⁾. „Bürgermeister und Rath“, die Vertretung der Bürgerschaft, hatten damit jegliches Mitspracherecht verloren. Der Hofrat erließ an das Rathaus die Weisung, daß „wann der vom Hochfürstlichen Bau-Directorio und der Stadtvogtey inter Partes tentirte Vergleich nicht stattfinden wird, jederzeit vorher des Hochfürstlichen Hof- und Regirungsraths Verordnung, ohne Ertheilung eines Beschaids abgewartet und alß dann erst allein vom Rathaus alß der alleinigen ordentlichen Instanz ein förmlicher Bescheid gegeben werden soll“⁸²⁾. Die Bezeichnung der Stadtobrigkeit als „alleiniger ordentlicher Instanz“ vermag nicht darüber hinwegzutäuschen, daß sie auch in nachbarlichen Streitsachen, ebenso wie in den Genehmigungssachen, zum Zustellungsorgan herabgesunken ist.

Weitergehende Befugnisse hatte die Untergänger-Kommission in der Stadt Schwabach⁸³⁾. Sie hatte dort im 18. Jahrhundert allerdings nicht mehr die Stellung eines unabhängigen bürgerlichen Organs im Rahmen der städtischen Selbstverwaltung. Der vom Fürsten in die Stadtobrigkeit entsandte Beamte, der Stadtrichter, war selbst Mitglied der Untergänger-Kommission und innerhalb derselben der entscheidende Mann. In den Protokollen wurde er immer an erster Stelle genannt. Neben ihm gehörten noch der amtierende Bürgermeister und die Altbürgermeister sowie die verpflichteten Bauhandwerker der Untergangskommission an. Diese Kommission hatte nicht nur schiedsrichterliche und gutachterliche Funktionen in nachbarlichen Streitsachen auszuüben. Sie war gleichzeitig die zuständige Instanz in allen Bauangelegenheiten, die von der Stadt zu erledigen waren, und nahm infolgedessen auch baupolizeiliche Aufgaben wahr. Sie erteilte z. B. Baugenehmigungen und erließ Anordnungen im feuerpolizeilichen Interesse und im Interesse des öffentlichen Verkehrs. Nach ihren Aufgaben und Befugnissen weist die Schwabacher Untergänger-Kommission Ähnlichkeiten auf mit den aus einzelnen mittelalterlichen Städten bekannten bürgerlichen Kommissionen, z. B. den Baugeschworenen in Nürnberg, auf

⁸⁰⁾ StdAN AM 406 pag. 95 Hofraths-Bescheid v. 21. 10. 1738.

⁸¹⁾ StdAN AM 406 pag. 99 Hofraths-Bescheid v. 16. 3. 1739.

⁸²⁾ StdAN AM 406 pag. 111 Hofraths-Bescheid v. 9. 11. 1739.

⁸³⁾ Vgl. StdSC Untergangs-Bescheide, 3 Bde., seit 1716.

die die städtische Hoheitsgewalt in Bauangelegenheiten delegiert worden war⁸⁴⁾).

c) Genehmigungsverfahren als Mittel obrigkeitlicher Einflußnahme

Bei der Entscheidung über ein Baugesuch waren die Behörden nicht unbedingt an die Alternative, das Gesuch zu genehmigen oder abzulehnen, gebunden. Es entsprach durchaus dem in der Verwaltungspraxis des 17. und 18. Jahrhunderts herrschenden Geist, den Baulustigen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens positive Ratschläge und Anweisungen zu erteilen. Da es die Obrigkeit als ihre Pflicht ansah, die allgemeine Glückseligkeit mit den ihr zu Gebote stehenden Mitteln zu fördern, ist es verständlich, daß sie ihre starke Stellung im Baugenehmigungsverfahren nutzte, um die Baulustigen zu einer möglichst zweckmäßigen Bauführung zu veranlassen. Hinzu kam, daß das Ziel, das Aussehen der Städte nach einem einheitlichen Leitbild auszurichten, die positive Beeinflussung der einzelnen Bauherren unerlässlich machte, weshalb ja, wie erwähnt, in Ansbach zeitweise nur nach den Bauplänen des Hofbaumeisters gebaut werden durfte.

Die Befugnis der Obrigkeit, im Rahmen des Genehmigungsverfahrens Weisungen zu erteilen, ist damals von niemandem angezweifelt worden. Die Methode der positiven Beeinflussung der Bauenden wurde wohl auch gar nicht als Neuerung empfunden. Denn sie war in dem Verfahren, in dem es um die Bewilligung von Baugnaden ging, von jeher üblich gewesen. Denn es wurde begreiflicherweise immer darauf geachtet, daß die Aufwendungen, die für die Bauförderung gemacht wurden, auch dem herrschaftlichen Interesse dienlich waren. Das bedeutete, daß die Bauvorhaben darauf hin überprüft werden mußten, ob dabei nicht unvertretbar viel Holz verbraucht wurde und ob die ganze Einrichtung zweckmäßig und rentabel war. In der Verwaltungspraxis wurde nun keineswegs scharf unterschieden zwischen einem Verfahren, in dem es um rein baurechtliche Fragen ging, und einem anderen Verfahren, in dem es um die Förderungswürdigkeit ging. Deshalb ist vielfach, namentlich in Landgebieten, für sämtliche Baufälle ein Verfahren üblich geworden, in dem eine intensive Prüfung der Rentabilität des geplanten Bauwerks stattfand. Im Vordergrund stand dabei die Kontrolle des Materialverbrauchs. Nach der Waldordnung von 1575 sollte zur Vermeidung von Holzvergeudung bei jedem Bauvorhaben, für das Bauholz aus herrschaftlichen Beständen geliefert werden sollte, eine gemeinsame Besichtigung des Bauplatzes durch den Castner, der für die Kameralverwaltung handelte, durch den Vogt, der den Fürsten im hoheitlichen Handeln vertrat, und durch einen verpflichteten Zimmermann als Sachverständigen vorgenommen werden⁸⁵⁾. Nach späteren Anordnungen

⁸⁴⁾ Vgl. Göbel, S. 405, Gönnewein, S. 80 f.

⁸⁵⁾ StAB C 18,1 Coll. Thom. Bd. 68 — Ähnlich auch schon die Waldordn. v. 1531 (StAB C 9 VI 7 Nr. 14 000).

mußten im Ansbacher Fürstentum die unteren Ämter im Rahmen des Genehmigungsverfahrens genaue Ermittlungen über den tatsächlichen Bauholzbedarf führen und darüber an die fürstliche Kammer berichten⁸⁶⁾. Zur Feststellung der benötigten Menge an Bauholz sollten die beteiligten Handwerker vernommen werden⁸⁷⁾. Im Bayreuther Fürstentum suchte man den gleichen Zweck dadurch zu erreichen, daß man den Zimmerleuten aufgab, über jedes Bauvorhaben besondere „Risse“ anzufertigen und einzureichen, aus denen sich die Menge des benötigten Bauholzes erkennen ließ⁸⁸⁾. Schließlich erging im Jahre 1780 eine zusammenfassende Regelung über die Prüfung der Bauvorhaben, für die eine Bewilligung von Baugnaden in Betracht kam. In diesem Regulativ wurden einzelne Gesichtspunkte aufgezählt, nach denen die Beamten zu beurteilen hatten, ob ein Bauvorhaben für den betreffenden Antragsteller notwendig und zweckmäßig war und ob eine sparsame Verwendung von Bauholz gewährleistet erschien⁸⁹⁾.

Der eingehenden Überprüfung folgte eine oft weitgehende Bevormundung des Bauherrn durch die Behörden. Eine Ansbacher Verordnung gab den unteren Beamten auf, mit dem Baulustigen das Bauvorhaben daraufhin zu besprechen, „ob die Aufstellung des Gebäudes nach dem Riß und Überschlag faisablé oder irgend nicht nützlicher und zum besseren Bestand auch allenfallsigen genaueren Kosten einzurichten sey“⁹⁰⁾. Nach der Ansbacher Cammer-Ordnung von 1734 hatten die unteren Ämter für die Anfertigung der Risse zu sorgen; diese Risse sollten gegebenenfalls durch das fürstliche Kammerkollegium „zu der Bauenden Besten“ korrigiert werden⁹¹⁾.

Im Ansbacher Fürstentum wurde im Jahre 1753 ein Genehmigungsverfahren für Neubauten auf dem Lande eingeführt⁹²⁾, das den Baulustigen fast völlig die Möglichkeit nahm, die Gestaltung ihrer Häuser nach ihren eigenen Wünschen zu bestimmen. Sie waren von vornherein auf die Auswahl unter dreizehn von der fürstlichen Baubehörde entworfenen Musterbauplänen beschränkt. Das damals eingeführte Verfahren lief, ähnlich wie das in der Stadt Ansbach üblich gewordene Verfahren, durch zwei Instanzen. Der örtliche Beamte sollte den Baulustigen beraten, welcher der dreizehn Pläne nach den gegebenen Verhältnissen der zweckmäßigste für ihn sei und sollte dann den geeigneten auswählen. Der Baulustige selbst mußte allerdings seine Zustimmung geben. Der Beamte hatte den ausgewählten Plan mit einem ausführlichen Bericht an das fürstliche Kammerkollegium

⁸⁶⁾ StAN 116 Tit. 24, Nr. 18 Verordn. v. 14. 5. 1718 unter Bezugnahme auf eine Verordn. v. 1716.

⁸⁷⁾ StAN 116 TM 24, Nr. 25 Verordn. v. 26. 2. 1731 unter Bezugnahme auf eine Verordn. v. 1721.

⁸⁸⁾ StAB C 18,1 Coll. Thom. Bd. 46a, Nr. 709 Verordn. v. 1. 6. 1767.

⁸⁹⁾ StAB C 18,6a Coll. Wippr. Bd. 46, Nr. 2 Verordn. v. 22. 2. 1780, nochmals eingeschärft durch Verordn. v. 5. 12. 1787 (a. a. O., Bd. 47, Nr. 54).

⁹⁰⁾ Real-Index, S. 53 Verordn. v. 24. 3. 1735.

⁹¹⁾ Real-Index, S. 34. — Vgl. auch StAB C 9 VI Verordn. v. 31. 1. 1788.

⁹²⁾ StAB C 9 VI Nr. 10 010 Ausschreiben v. 13. 3. 1753.

zur Genehmigung einzureichen. Wie verfahren werden sollte, wenn eine Einigung zwischen dem Bauherrn und dem Beamten nicht zustande kam, war nicht geregelt. Auf keinen Fall konnte der Baulustige seinen Willen durchsetzen, da ja die fürstliche Behörde die letzte Entscheidung über jedes Baugesuch hatte.

An dieser Verfahrensregelung wurde auch in der Folgezeit festgehalten. Im Jahre 1788 wurde ihre Gültigkeit noch einmal betont⁹³⁾. Sie wurde auch in die Feuerordnung für das Fürstentum Ansbach von 1760 übernommen⁹⁴⁾. Hieraus ergibt sich mit besonderer Deutlichkeit, daß ihre Verbindlichkeit völlig unabhängig davon war, ob eine Baugnadengewährung in Betracht kam.

d) Bauaufsichtsverfahren

Das Baugnadenwesen, das den Anlaß zur Ausbildung der intensiven Zweckmäßigkeitskontrolle gegeben hatte, hat aber noch in anderer Weise auf die Gestaltung des Verfahrens in Bauangelegenheiten eingewirkt, indem es den Ausbau eines Bauaufsichtsverfahrens gefördert hat.

Der mit dem Genehmigungsverfahren verfolgte Zweck, die Bauweise an die von der Obrigkeit gewünschte Ordnung zu binden, konnte nur voll erreicht werden, wenn überprüft wurde, ob die fertiggestellten Bauwerke mit den geplanten und bewilligten Bauwerken übereinstimmten. In den Verordnungen, die die Genehmigungspflicht einführten, vermißt man freilich Vorschriften über eine Kontrolle der Bauausführung. Daraus kann nicht geschlossen werden, daß eine derartige Kontrolle schlechthin unbekannt gewesen wäre. Es bestand kein so dringendes Bedürfnis, die Bauaufsicht durch gesetzliche Bestimmungen zu regeln, weil es sich dabei ja um eine Obliegenheit der Behörden handelte, die den einzelnen Bauenden kein bestimmtes Tun abforderte. Tatsächlich wird von einzelnen Fällen einer nachträglichen Kontrolle berichtet⁹⁵⁾.

Ausführliche Regelungen darüber, wie bei der Überprüfung von Gebäuden vorzugehen war, sind nur im Zusammenhang mit Verfahrensvorschriften für die Baugnadengewährung ergangen. Die Sorge um die mißbräuchliche Verwendung der gnadenweise überlassenen Materialien oder Geldmittel war offensichtlich die vornehmliche Ursache für den Ausbau eines bauaufsichtlichen Kontrollverfahrens. Die zweckentsprechende Verwendung der zur Förderung der Bautätigkeit geleisteten Beihilfen konnte nur durch eine doppelte Kontrolle sichergestellt werden, durch die Überprüfung des Projekts im Baugenehmigungsverfahren und durch die Überprüfung der tatsächlichen Ausführung im Rahmen einer sog. Abnahme

⁹³⁾ StAB C 9 VI Nr. 10 010 Ausschreiben v. 31. 1. 1788.

⁹⁴⁾ StAB C 7,1 Nr. 94.

⁹⁵⁾ StAN 114,450 Hofrathscanzley-Bescheid v. 9. 5. 1727. — StdAN AM 403 pag. 95 Hofrathscanzley-Bescheid v. 17. 6. 1729.

des Bauwerks. Die erste der zahlreichen Regelungen, die das Institut der Abnahme des fertiggestellten Gebäudes als abschließenden Akt des Verfahrens vorsahen, ist in der Cammer-Ordnung von 1734 ergangen: „Nach vollführtem Bau hat das Amt, im Falle es aber nötig der Landbauinspektor oder Hofwerkleute, einen Augenschein einzunehmen, und ob der Unterthan nach dem Riß und Überschlag gebaut, dann das ihm abgegebene Bauholz wirklich verbraucht und nichts anderwärts verwendet hat, zu untersuchen“⁹⁶). Besonders kompliziert mußte das Abnahmeverfahren da ausgestaltet werden, wo die fürstlichen Behörden es für nötig hielten, daß sie selbst die sachliche Übereinstimmung zwischen dem ausgeführten Bau und dem genehmigten Bauplan beurteilten. Es war an sich konsequent, daß man angesichts der Konzentration der Entscheidungen in Bausachen bei den fürstlichen Behörden diese auch für die Abnahme zuständig machen wollte. Tatsächlich konnten die zentralen Landesbehörden die Ordnungsmäßigkeit der Ausführung nur dann richtig überprüfen, wenn sie eine vollständige bildliche Darstellung des fertigen Bauwerks in Händen hatten. Tatsächlich wurde in einer Ansbachischen Verordnung das Verlangen ausgesprochen, daß außer dem Riß vor dem Baubeginn auch nach der Fertigstellung ein Riß einzureichen sei⁹⁷). Offensichtlich hat sich dieses Ansinnen als nicht durchführbar erwiesen. In späterer Zeit haben sich die fürstlichen Behörden damit begnügt, daß die für das Bauwesen zuständigen Beamten durch einen Augenschein das Übereinstimmen des Bauwerks mit dem bewilligten Plan überprüften⁹⁸). Sofern ausgebildete Baubeamte nicht vorhanden waren, mußten die Ämter Bauhandwerker als Sachverständige beiziehen. Um diese Handwerker zu wahrheitsgemäßen Berichten zu veranlassen, zwang man sie, ihre Angaben über die verwendeten Materialien und die insgesamt entstandenen Kosten schriftlich niederzulegen und durch ihre Unterschrift zu bestätigen⁹⁹). In der Stadt Ansbach, wo Baugnaden in Form von Bargeldzuschüssen in Höhe eines bestimmten Prozentsatzes der effektiven Baukosten gewährt wurden, mußte bei der Abnahme festgestellt werden, ob die im Voranschlag genannte Summe tatsächlich verbraucht worden ist. Dabei stellte sich verschiedentlich heraus, daß der im Voranschlag berechnete Kostenaufwand nicht erreicht worden war¹⁰⁰).

Obwohl das Institut der Abnahme offenkundig dem Baugnadenwesen seine Entstehung verdankt, so blieb die im Baugnadenverfahren durchgeführte Kontrolle des fertiggestellten Bauwerks doch nicht streng auf die

⁹⁶) Real-Index, S. 34. — Sachlich dasselbe besagt eine Verordn. v. 24. 3. 1734 (Real-Index, S. 34); ebenso sah die Verordnung von 1753, die das Bauen auf dem Land an dreizehn Musterpläne band, eine Kontrolle des fertiggestellten Werks vor (StAB C 9 VI Nr. 10 010).

⁹⁷) StAN 114,5 Verordn. v. 6. 10. 1738.

⁹⁸) StAN 114,789 Cammer-Bescheid v. 21.2. 1789. — Vgl. Anm. 98.

⁹⁹) Real-Index, S. 34 Cammer-Ordng. v. 1734. — Verordn. v. 24. 3. 1734. — StdAN AM 404 Ausschreiben des Landschaftsdirektoriums v. 11. 9. 1732.

¹⁰⁰) StAN 114, 787—789 Protokolle um 1790.

für die Baugnadengewährung wesentlichen Gesichtspunkte beschränkt. Es war selbstverständlich, daß die Baubeamten sämtliche Mängel des Bauwerks, insbesondere die Mängel baupolizeilicher Art, monierten¹⁰¹⁾. Da sich diese Art der Kontrolle auch in polizeilichem Interesse als nützlich erwies, lag es nahe, auf die Einrichtung des Abnahmeverfahrens auch in den Fällen zurückzugreifen, in denen eine Baugnadengewährung nicht in Betracht kam. Es ist anzunehmen, daß auf diese Weise die Abnahme allgemein üblich wurde.

Wenn auch die Ausübung einer Bauaufsicht als Abschluß des bei der Errichtung von Neubauten einzuhaltenden Verfahrens erst im Verlaufe des 18. Jahrhunderts als Bestandteil des Baugnadenvorgangs aufgekommen ist, so war doch die Bauaufsicht als solche auch früheren Zeiten nicht völlig unbekannt. Um den sachlichen Zusammenhang zu wahren, soll an dieser Stelle jene von früheren Zeiten her überkommene Form des aufsichtlichen Verfahrens erwähnt werden, obwohl dieses mit dem Genehmigungsverfahren in keiner Verbindung stand.

In den mittelalterlichen Städten war es üblich gewesen, den feuerfesten Zustand der einzelnen Gebäude durch regelmäßige Besichtigungen, die meist von Ratskommissionen vorgenommen wurden, zu überprüfen¹⁰²⁾. Die Einrichtung einer derartigen „Feuervisitation“ oder „Feuerschau“ war in der Zeit nach dem Dreißigjährigen Krieg in allen größeren fränkischen Städten bekannt und wurde als etwas Gewohntes und Selbstverständliches behandelt. Die Feuerschau war eine typische Angelegenheit der kommunalen Selbstverwaltung. Ihre Befugnisse und Aufgaben waren in den örtlichen Feuerordnungen niedergelegt¹⁰³⁾. Die Feuerschau sollte nach den im Bayreuther Oberland geltenden Vorschriften viermal im Jahr vorgenommen werden¹⁰⁴⁾. In Erlangen und im gesamten Ansbacher Fürstentum hielt man eine halbjährliche Besichtigung für ausreichend¹⁰⁵⁾. Nach der Feuerordnung von 1760 sollte es sogar genügen, wenn die Feuerschau einmal im Jahre

¹⁰¹⁾ Z. B. StAN 114,784 Cammer-Bescheid v. 20. 10. 1787. — Protokoll v. 29. 10. 1787. — StAN 114,788 Protokoll v. 30. 1. 1788. — 114,789 Protokoll v. 30. 3. 1789.

¹⁰²⁾ Vgl. Gönnewein, S. 79 ff.

¹⁰³⁾ Zwar enthielten auch die für das ganze Bayreuther Fürstentum geltenden Polizeiordnungen von 1672 u. 1746 (Corp. Const. II, 1. Bd., S. 633 u. 734) Bestimmungen über die Feuerschau. Durch sie sollten jedoch keine einheitlichen Regelungen für das ganze Land geschaffen werden. Es handelte sich vielmehr um Rahmenvorschriften, die die Städte verpflichteten, für die regelmäßige Durchführung der Feuerschau zu sorgen.

¹⁰⁴⁾ Corp. Const. II, 2. Bd., S. 483 Feuerordn. für Kulmbach, 1645. — StdBt I 23 Feuerordn. für Bayreuth, 1672. — StdER Urk. Feuerordn. für Bayreuth, 1672. — Corp. Const. II, 2. Bd., S. 438 Feuerordn. für Bayreuth, 1732. — S. 529 Feuerordn. für Hof, 1737. — S. 580 Feuerordn. für Wunsiedel, 1743.

¹⁰⁵⁾ StdER Urk. Feuerordn. v. 1711. — StdAN AM 5 Zusammenstellung einiger Punkte (Ansbacher Gewohnheitsrecht) v. 3. 12. 1675. — StAB C 7,1 Nr. 94 Feuerordn. für das Fürstentum Ansbach, 1715.

stattfand¹⁰⁶⁾. Nach der Vereinigung der beiden Fürstentümer wurde auch im Bayreuthischen der halbjährliche Turnus eingeführt¹⁰⁷⁾.

Der Feuerschau-Kommission gehörten überall im wesentlichen die folgenden Personen an: ein Mitglied des Rats, der verpflichtete Stadtmaurermeister, der Stadtkaminfeger, in Ansbach und Erlangen auch der Stadtzimmermann, ferner überall der jeweilige „Viertelmeister“, der für einen bestimmten Stadtbezirk aufgestellte Vertrauensmann der Bürgerschaft¹⁰⁸⁾. In der Stadt Ansbach war im 18. Jahrhundert auch der vom Fürsten in die Stadtobrigkeit entstandene Stadtvogt ständiges Mitglied der Kommission¹⁰⁹⁾.

Die Aufgabe der Feuerschau-Kommission bestand an sich nur darin, zu überprüfen, ob die Feuerstätten, sowohl die gewöhnlichen Herde als auch die gewerblichen Anlagen, in einem feuersicheren Zustand waren. Ihr Aufgabenbereich war in Wirklichkeit jedoch weiter. Die Visitation erstreckte sich gewöhnlich auch auf die Bauweise der mit den Herden verbundenen Kamine und Schlöte sowie auf die Umgebung der Feuerstellen. Pflasterung und Wölbung der Küchen, Ausbau der Schlöte bis über den Dachfirst hinaus und Abschaffung hölzerner Balken an feuergefährlichen Orten waren die Maßnahmen, die die Visitationen am häufigsten verlangten¹¹⁰⁾. Eine in Ansbach ergangene Weisung, die den Mitgliedern der Feuerschau-Kommission befahl, auf die Baufälligkeit der einzelnen Gebäude zu achten¹¹¹⁾, gibt zu erkennen, daß es prinzipiell für bedenkenlos gehalten wurde, den Zuständigkeitsbereich der Feuerschaukommission auszudehnen.

Die Feuerschau hatte im allgemeinen nicht die Befugnis, bauliche Verbesserungen anzuordnen. Sie hatte lediglich die festgestellten Mängel zu notieren und der Stadtobrigkeit anzuzeigen, von welcher die Weisung zur Ausbesserung auszugehen hatte. Wie die Feuerschauprotokolle der Stadt Erlangen ergeben, hat man in der Praxis dieses Verfahren eingehalten. Allerdings hat der Rat in der Regel den Bericht der Feuerschau-Kommission ohne Bemerkung hingenommen und seine Entscheidung einfach in der Form getroffen, daß er, ohne die einzelnen Ausbesserungspflichten zu benennen, einfach die Beseitigung der von den Visitatoren festgestellten Mängel befahl¹¹²⁾. In einer Verordnung aus dem Jahre 1770, in der die scharfe Tren-

¹⁰⁶⁾ StAB C 7,1 Nr. 94.

¹⁰⁷⁾ StAB C 7,1 Nr. 21 Ausschreiben v. 17. 12. 1770. — Doch die Bayreuther Feuerordnung von 1782 (StAB C 7,1 Nr. 94) verlangte noch die vierteljährliche Durchführung der Feuerschau.

¹⁰⁸⁾ Lediglich in der Stadt Hof wies die Zusammensetzung der Kommission größere Besonderheiten auf. Dort bestand die Kommission nach der Feuerordnung von 1670 aus dem sog. „Cammermeister“ mit Gegenschreiber und den eigens bestellten Feuerschauern. Nach der Feuerordnung von 1708 und den späteren Feuerordnungen wurde die Kommission aus den vier Gerichtsadvokaten und den sog. „Rottmeistern“ gebildet (StdHOF Ratsbibliothek A 239).

¹⁰⁹⁾ StAB C 7,1 Nr. 94 Feuerordn. v. 1715. — In der aus dem Jahre 1675 stammenden Aufzeichnung des Gewohnheitsrechts (StdAN AM 5) war der Stadtvogt als Mitglied der Feuerschau-Kommission noch nicht erwähnt.

¹¹⁰⁾ Vgl. z. B. die Feuerschauprotokolle in StdER Raths-Protokolle 1 B 1—3.

¹¹¹⁾ StdAN AM 408 Hof- und Justizraths-Bescheid v. 5. 3. 1759.

¹¹²⁾ StdER Raths-Protokolle 1 B 1—3.

nung zwischen den Befugnissen des Rats und der Feuerschau-Kommission auch im übrigen nicht mehr ganz aufrechterhalten wurde, erhielt diese das Recht zuerkannt, da, „wo eine Gefahr augenscheinlich und stündlich imminiert“, die nötigen Handlungen, z. B. das Einreißen von Herden, selbständig vorzunehmen¹¹³). Eine gewisse Ausnahme machte auch die in Ansbach geltende Regelung. Dort hatte zwar die Kommission ebenfalls keine Befugnis zum unmittelbaren Einschreiten. Jedoch konnte der an ihr beteiligte Stadtvogt sofort Anweisungen darüber erteilen, was auszubessern war¹¹⁴).

Es ist freilich zweifelhaft, ob die Feuerschau überall in der vorgesehenen Weise vorgenommen wurde. Verschiedentlich mußten die städtischen Behörden zur Erfüllung ihrer Pflicht angehalten werden¹¹⁵). Auch die Bürgerschaft scheint bisweilen der Durchführung der Feuerschau Widerstand entgegengesetzt zu haben¹¹⁶).

Im großen und ganzen läßt sich sagen, daß die Einrichtung der Feuerschau zwar in der absolutistischen Zeit beibehalten und als Mittel der Bauaufsicht benutzt wurde, daß sie aber an der von den speziellen Zielen der absolutistischen Staaten geprägten Weiterentwicklung des Baurechts nicht teilgenommen hat. Der Feuerpolizeitheoretiker Krügelstein beurteilte gegen Ende des 18. Jahrhunderts den Wert der Feuerstättenvisitationen kritisch¹¹⁷). Denn sie hätten sich wenig wirkungsvoll erwiesen und die zahlreichen Brandunglücke nicht zu verhindern vermocht. Krügelstein hielt es für erforderlich, die Befugnisse der Kommissionen entschieden zu erweitern, damit im Wege der Bauaufsicht nicht nur für die Anlage der Feuerstätten, sondern für die gesamte Bauweise der Häuser Weisungen erteilt werden könnten. Angesichts der damals vorwaltenden Tendenz, den Einfluß der Stadtoberigkeit einzuschränken, hat man es sicher nie ernstlich ins Auge gefaßt, einer ausgesprochen kommunalen Instanz die planmäßige Verbesserung der städtischen Bauweise in die Hand zu geben. Im übrigen wäre die Institution der Feuerschau nicht in der Lage gewesen, das Übel der feuergefährlichen Bauweise der Städte an der Wurzel zu treffen. Denn eine Bauaufsicht in Form von Visitationen ist allenfalls geeignet, einen bestehenden Zustand zu konservieren. Der damalige Zustand der meisten Städte barg jedoch, auch wenn alle feuergefährlichen Anlagen korrekt gebaut waren, schon wegen der wenig weiträumigen Stadtanlage eine stets akute Feuersorge in sich. Die entscheidenden Aufgaben konnten deshalb nicht durch eine Bauaufsicht in kleinen, sondern nur durch großzügige Planungsmaßnahmen bewältigt werden.

¹¹³) StAB C 7,1 Nr. 21 Ausschreiben v. 17. 12. 1770.

¹¹⁴) StAB C 7,1 Nr. 94.

¹¹⁵) Corp. Const. II, 1. Bd., S. 1175 Ausschreiben v. 31. 3. 1732. — StAB C 7,1 Nr. 93 Verordn. v. 29. 5. 1769.

¹¹⁶) Vgl. StAB C 7,1 Nr. 94 Feuerordn. für Bayreuth, 1782. — C 7,1 Nr. 21 Verordn. v. 17. 12. 1770.

¹¹⁷) Vgl. Krügelstein, a. a. O., 1. Bd., S. 335 f.

3. Die für das Bauwesen zuständigen Behörden

Will man ein vollständiges Bild darüber vermitteln, wie in einer bestimmten Zeit das Verwaltungshandeln auf dem Gebiet des Bauwesens funktioniert hat, so setzt das eigentlich voraus, daß Aufbau und Zuständigkeiten der mit dem Bauwesen befaßten Behörden im einzelnen geschildert werden. Eine übersichtliche Darstellung der für das Bauwesen der fränkischen Fürstentümer wesentlichen Behördenorganisation läßt sich jedoch in knapper Form überhaupt nicht geben. Denn die Verteilung der Kompetenzen zwischen den einzelnen fürstlichen Behörden untereinander, zwischen den fürstlichen Behörden und den unteren Ämtern einschließlich der kommunalen Instanzen, und zwischen den einzelnen unteren Ämtern war an sich schon kompliziert und umständlich. Weil nun das, was heute den Gegenstand des Baurechts bildet, damals nicht unbedingt als eine einheitliche Materie aufgefaßt wurde, hat man auch keine Versuche gemacht, für das gesamte Bauwesen einheitliche Zuständigkeiten zu schaffen. Die verschiedensten Behörden hatten mit Bauangelegenheiten zu tun, ohne daß jemals volle Klarheit über die genauen Grenzen der Aufgaben und Befugnisse bestanden hätten. Für den späteren Betrachter müssen die Verhältnisse auch noch deshalb besonders unübersichtlich erscheinen, weil ein ständiger Wechsel in der Organisation und in den Kompetenzen der einzelnen Behörden stattgefunden hat.

Wie mehrfach hervorgehoben wurde, ging das entscheidende und für die besonderen Anliegen des absolutistischen Staates kennzeichnende obrigkeitliche Handeln in Bauangelegenheiten von der landesherrlichen Verwaltung aus. Bevor auf die Kompetenzen der einzelnen fürstlichen Behörden eingegangen wird, muß darauf hingewiesen werden, daß zahlreiche, für die Rechtslage wesentliche Entscheidungen von den Landesherrn persönlich getroffen wurden. Dabei läßt sich vielfach nicht genau festlegen, welche Maßnahmen auf die Initiative des Fürsten und welche auf das selbständige Handeln der höheren Beamten zurückzuführen sind. Auch wenn eine Anordnung nicht ausdrücklich als persönliche Entschließung des Landesherrn gekennzeichnet ist, so kann sie doch auf dessen Weisung beruhen. Denn der Landesherr, der teilweise persönlich an den Sitzungen der Kollegialbehörden teilnahm, hatte ohne weiteres die Möglichkeit, die Entscheidungen dieser Behörden zu bestimmen¹¹⁸⁾. Auf der persönlichen Entscheidung der Fürsten beruhen gerade die weitreichenden und für die Baurechtsentwicklung in der absolutistischen Zeit besonders symptomatischen Anordnungen.

Neben dem Landesherrn fiel den obersten fürstlichen Behörden die entscheidende Bedeutung für die Gestaltung des Baurechts zu. In der Zeit nach dem Dreißigjährigen Krieg hatte man in den europäischen Klein-

¹¹⁸⁾ Vgl. Oestreich, Gerhard, Das persönliche Regiment der deutschen Fürsten am Beginn der Neuzeit, in „Welt als Geschichte“, 1. Jg. (1935), Stuttgart 1935, S. 218 ff., 300 ff., bes. 314 ff.

staaten nach dem Beispiel der größeren Staaten allenthalben Kollegialbehörden für die Staatsverwaltung eingerichtet und dabei, wohl auf Grund des österreichischen Vorbilds, eine Zweiteilung zwischen hoheitlicher und fiskalischer Verwaltung vorgenommen¹¹⁹⁾. Auch die fränkischen Hohenzollernfürsten gestalteten nach diesem Prinzip den Aufbau ihrer Zentralbehörden¹²⁰⁾. Obwohl sich die Kompetenzen der oberen fürstlichen Behörden öfters änderten, blieb doch die Zweiteilung in hoheitliche und fiskalische Verwaltung immer gewahrt. Für das Kollegium, das die Hoheitsverwaltung wahrnahm, war im allgemeinen die Bezeichnung „Hofrath“, im Bayreuther Fürstentum später auch die Bezeichnung „Regierung“, gebräuchlich. Im Ansbachischen hieß dieses Gremium lange Zeit auch „Hof- und Justizrath“, wodurch zum Ausdruck kam, daß ihm auch, ebenso wie den Regierungskollegien anderer Territorien, die Rechtsprechung oblag¹²¹⁾. Dieses Kollegium hatte kraft seiner Stellung als oberster Polizei- und Justizbehörde mit dem Bauwesen zu tun. Ihm oblagen namentlich die Baugenehmigungssachen, zum Teil auch die Fragen der Baugestaltung und die nachbarlichen Streitsachen, soweit nicht die Zuständigkeit bei den städtischen Behörden belassen worden war.

Die fiskalische Verwaltung war Sache des Kammerkollegiums und des Landschaftskollegiums. Zeitweise waren beide zu einem einzigen Kollegium zusammengefaßt. Der Landschaft oblag die Verwaltung der wesentlichen Steuern. Das Landschaftskollegium war eine fürstliche Behörde, die sich aus der unabhängigen ständischen Vertretung, von der ursprünglich die Steuern bewilligt werden mußten, entwickelt hatte¹²²⁾. Für das Bauwesen hatte das Landschaftskollegium relativ wenig Bedeutung. Es hatte mitzureden, wenn Steuerbefreiungen für bestimmte Bauzwecke zur Erörterung standen¹²³⁾. Außerdem war öfters seine Zustimmung notwendig, wenn auf dem Gelände früherer Befestigungsanlagen gebaut werden sollte, weil die Sorge für die Einrichtungen der Landesverteidigung herkömmlicherweise Sache der Landschaft war¹²⁴⁾. Ungleich größer war der Einfluß des Kammerkollegiums auf die Bautätigkeit. Die Kammer hatte, weil sie für die Verwaltung des herrschaftlichen Grundbesitzes zuständig war, die gesamten Lehensangelegenheiten zu bearbeiten. Wegen des engen Zusammenhangs

¹¹⁹⁾ Vgl. Schmoller, Gustav, Der deutsche Beamtenstaat vom 16. bis 18. Jahrhundert. Jahrbuch für Gesetzgebung, Verwaltung und Volkswirtschaft. 18. Jg. 3. Heft 1894, S. 7. — Hartung, a. a. O., S. 83 ff.

¹²⁰⁾ Vgl. Schuh, Friedrich, Markgraf Christian Ernst und die landständische Verfassung des Fürstentums Bayreuth, Phil. Diss. Erlangen 1929, S. 13 ff. — Pöhlau, S. 30 ff.

¹²¹⁾ Vgl. Hartung, a. a. O., S. 80. — Hofrat und Justizrat waren im Ansbachischen zeitweise auch getrennte Kollegien, vgl. Pöhlau, a. a. O., S. 30.

¹²²⁾ Vgl. Pöhlau, a. a. O., S. 31.

¹²³⁾ StdWUN XXVI 83 Historische Nachricht. — StdAN AM 404 Ausschreiben v. 11. 9. 1732.

¹²⁴⁾ StdBT VII 21 Schreiben von Bürgermeister und Rath von Bayreuth o. D. — VII,81 Reskript v. 1. 11. 1734.

zwischen Lehensvertrag und Baugenehmigung erteilte sie vielfach die Erlaubnis zum Hausbau. Auf diese Weise wurde sie schließlich zur zuständigen Oberbehörde für alle Bauangelegenheiten außerhalb der Städte. Auch fast das gesamte Baugnadenwesen fiel in die Zuständigkeit der Hofkammer. Denn das gnadenweise abgegebene Bauholz wurde aus den zu den herrschaftlichen Kammergütern gehörenden Waldungen entnommen. Aber auch solche Angelegenheiten des Baugnadenwesens, die nicht unmittelbar mit der Abgabe von Bauholz zu tun hatten, wurden durch das Kammerkollegium wahrgenommen. Im Rahmen ihrer Aufgabe, für die herrschaftlichen Besitzungen zu sorgen, hatte sich die Kammer auch um die Verwaltung der herrschaftlichen Gebäude zu kümmern. Zur Erledigung der zahlreichen, mit dem herrschaftlichen Bauwesen zusammenhängenden Arbeiten benötigte die fürstliche Kammer natürlich eine größere Anzahl von **Baufachleuten**. Das führte dazu, daß sich schon frühzeitig eine besondere Behörde ausbildete, der allein die Besorgung des herrschaftlichen Bauwesens oblag. Diese fürstliche Baubehörde war bald der Kammer untergeordnet, bald nahm sie eine relativ selbständige Stellung ein.

Angesichts der Tatsache, daß die private Bautätigkeit des Fürsten nicht an die baurechtlichen Normen gebunden war, könnte es überflüssig erscheinen, in diesem Zusammenhang näher auf die Organisation des herrschaftlichen Bauwesens einzugehen. Nun zeigt sich aber gerade an den Kompetenzen, die der obersten Instanz des herrschaftlichen Bauwesens eingeräumt wurden, daß das bürgerliche und das herrschaftliche Bauwesen nicht völlig beziehungslos nebeneinanderstanden. Der obersten fürstlichen Baubehörde kam eine Mittlerrolle zu. Sie hatte die Aufgabe, den Intentionen, die die private fürstliche Bautätigkeit bestimmten, auch im bürgerlichen Bauwesen Eingang zu verschaffen. Diese Doppelrolle der fürstlichen Baubehörde wird besonders gut erkennbar aus der Entwicklung, die das Ansbacher Hofbauamt im 18. Jahrhundert genommen hat¹²⁵⁾. Bei der Berufung des Freiherrn Johann Wilhelm von Zocha zum Hofarchitekten im Jahre 1716 wurde durch den Erlaß eines besonderen Organisationsstatuts die Stellung des Leiters der fürstlichen Baubehörde, der jetzt den Titel „Obrist-Bau-Director“ erhielt, erheblich gestärkt¹²⁶⁾. In den wesentlichen Bauangelegenheiten erhielt er volle Unabhängigkeit gegenüber dem Kammerkollegium. Die auf diese Weise verselbständigte fürstliche Baubehörde gewann in den folgenden Jahren maßgeblichen Einfluß auf die bürgerliche Bautätigkeit. Zwar hat das Organisationsstatut von 1716 dem „Obrist-Bau-Director“ nicht ausdrücklich Aufgaben, die mit dem Privatbauwesen zusammenhängen, übertragen. Es wurde lediglich verfügt, daß die Angehörigen der fürstlichen Baubehörde, sofern sie im Privatbauwesen tätig werden wollten, nichts ohne Zustimmung des Baudirektors erbauen dürften.

¹²⁵⁾ Vgl. Bayer, a. a. O., S. 119 ff.

¹²⁶⁾ StAN 114 Nr. 1 Verordn. Markgraf Wilhelm Friedrichs v. 14. 1. 1716.

Wenig später hat sich jedoch das für die Hoheitsverwaltung zuständige Hofratskollegium zur Erfüllung seiner polizeilichen Aufgaben der fürstlichen Baudirektion bedient, indem es, wie erwähnt, im Genehmigungsverfahren die Vorlage eines vom Baudirektor gezeichneten „Risses“ vorschrieb und die Baudirektion als gutachterliche Behörde in die nachbarlichen Streitigkeiten einschaltete. Zum Entstehen jener Doppelfunktion der Baudirektion als Behörde des herrschaftlichen Bauwesens und als gutachterliche Stelle für den Hofrat hat sicher auch der Umstand beigetragen, daß einzelne der fürstlichen Baudirektoren gleichzeitig höhere Ämter der Hoheitsverwaltung inne hatten. So bekleidete Baudirektor Johann Wilhelm von Zocha gleichzeitig das einflußreiche Amt des Obervogts von Ansbach¹²⁷⁾, sein Bruder und Nachfolger Karl Friedrich von Zocha behielt bei seiner Bestellung als Baudirektor das Amt eines Hofrats bei. Der Einfluß des Hofarchitekten auf die Gestaltung des bürgerlichen Bauwesens nahm in der Zeit, da Leopoldo von Retty dieses Amt inne hatte, noch zu. Dieser hatte in der Zeit, als Markgraf Carl Wilhelm Friedrich auf die Erweiterung und Verschönerung seiner Residenzstadt drängte, das gesamte fürstliche und private Bauwesen unter seiner persönlichen Kontrolle. Er entwarf die Pläne für die neuen Straßenzüge, setzte die Baulinien und Gesimshöhen fest und wirkte beim Abmessen der einzelnen Bauplätze mit; auch die Erteilung der Baugnaden war von der Stellungnahme des Baudirektors abhängig¹²⁸⁾.

Durch eine erneute Umorganisation der fürstlichen Baubehörde im Jahre 1750 wurde die selbständige Stellung des leitenden Architekten wieder beschnitten¹²⁹⁾. Der oberste in der Architektur ausgebildete Beamte war damals der mehrfach erwähnte Johann David Steingruber, der wegen seiner bürgerlichen Herkunft nicht den Titel eines Baudirektors erhielt, sondern zeitlebens Bauinspektor blieb¹³⁰⁾. Er war, formal gesehen, jedoch nicht der Leiter des herrschaftlichen Bauwesens. Für die Besorgung der herrschaftlichen Bauangelegenheiten wurde eine besondere Kollegialbehörde, die sog. Baudeputation, gebildet, in welcher ein einflußreicher Hofbeamter, der nicht Architekt war, den Vorsitz führte. Steingruber war nicht Mitglied, sondern nur Berater dieses Kollegiums¹³¹⁾. Anlässlich jener Umorganisation wurde ausdrücklich anerkannt, daß die oberste fürstliche Baubehörde auch auf dem Gebiete des privaten Bauwesens Zuständigkeiten hat. Ihr wurde aufgetragen, auch auf die Privatgebäude „behörige Aufsicht zu nehmen“, insoweit, als

¹²⁷⁾ Vgl. Bayer, a. a. O., S. 99.

¹²⁸⁾ Vgl. Bayer, a. a. O., S. 132 ff. — Scholl, a. a. O., S. 28.

¹²⁹⁾ StAN 114,26 Verordn. Markgraf Carl Wilhelm Friedrichs v. 8. 9. 1750.

¹³⁰⁾ Vgl. Bayer, a. a. O., S. 138. — Sitzmann, a. a. O., S. 528 f.

¹³¹⁾ Vgl. Hofmann, a. a. O., S. 186. — Braun, a. a. O., S. 483 f. — Ähnlich hat man in Würzburg in der Zeit, als dort Balthasar Neumann wirkte, das Bauwesen organisiert. Die formale Leitung lag bei einer Hofkommission, die sachlichen Entscheidungen traf der als Gutachter tätige Balthasar Neumann, vgl. v. Freeden, a. a. O., S. 17.

durch das Errichten von Privathäusern das herrschaftliche Interesse betroffen oder gegen die „allgemeinen Reglemens und Ordnungen“ verstoßen würde. Wo die Grenzen zur Kompetenz der Hoheitsverwaltung liegen sollten, blieb allerdings offen. Nach der Feuerordnung von 1760 sollte der Hofrat für die Genehmigung der Bauten in der Residenzstadt, die Baudeputation für die Genehmigung der Bauten in den übrigen Städten und auf dem Lande zuständig sein¹³²⁾.

Am Hofe von Bayreuth hat man in ähnlicher Weise eine selbständige Behörde für das herrschaftliche Bauwesen geschaffen, über deren Geschichte freilich nicht so genaue Nachrichten vorliegen wie über die Geschichte des Ansbacher Baudirektoriums. Seit der Amtszeit des Paul Decker, der von 1710—1713 in Bayreuth wirkte¹³³⁾, führten auch dort einzelne Hofarchitekten die Bezeichnung Baudirektor; andere hatten nur den Rang eines Bauinspektors. Starken Einfluß auf das bürgerliche Bauwesen scheint vor allem Baudirektor Grael ausgeübt zu haben¹³⁴⁾. Nach einem Reskript Markgraf Friedrichs sollte er in eigener Verantwortung die Baugenehmigungsgesuche bescheiden¹³⁵⁾. Wie sehr aber eine Delegation hoheitlicher Befugnisse auf den Leiter der herrschaftlichen Baubehörde als ungewohnt empfunden wurde, geht aus einer Bemerkung des Verwaltungsbeamten Thomas hervor, der in seiner Aufzeichnung von Verwaltungsgrundsätzen feststellte: „Des Baudirectors Concurrenz bei Besichtigung derer Baustreitigkeiten involvirt keine Jurisdiktion, sondern die Amtshauptmannschaft betrachtet denselben lediglich *qua peritum in arte*“¹³⁶⁾. An den Befugnissen, die den Bauinspektoren Johann David Raentz beim Wiederaufbau von Wunsiedel und Rudolf Heinrich Richter beim Wiederaufbau von Rehau zuerkannt wurden, ist ganz deutlich zu erkennen, daß die leitenden Baubeamten grundsätzlich nicht unmittelbar Gebote und Verbote aussprechen konnten, sondern nur die fachliche Vorarbeit zu leisten hatten. Raentz, der den Plan für Wunsiedel entworfen hatte und im einzelnen angab, wie gebaut werden sollte, trat den Bauherren nicht unmittelbar als Befehlender gegenüber. Die befehlende Instanz war vielmehr die fürstliche Amtshauptmannschaft, die die von Raentz benannten Personen vorlud und die entsprechenden Weisungen aussprach¹³⁷⁾. Auch Richter hatte beim Wiederaufbau Rehaus nur die Stellung eines Gutachters¹³⁸⁾.

Die übrigen bei der fürstlichen Baubehörde angestellten Beamten waren, soweit erkennbar, nur für das herrschaftliche Bauwesen tätig. Bei den fürst-

¹³²⁾ Real-Index, S. 54.

¹³³⁾ Vgl. Sitzmann, a. a. O., S. 84.

¹³⁴⁾ Vgl. StAB C 7,1 Nr. 93 Gutachten Graels vom 14. 11. 1736.

¹³⁵⁾ StdBt VIII 5 Reskript v. 5. 9. 1737.

¹³⁶⁾ StAB C 18,1 Coll. Thom. Bd. 46a II Stichwort „Bauen“ Nr. 25.

¹³⁷⁾ StdWUN XXVI 142 Akten der Amtshauptmannschaft v. 8. 9. 1732. — Schreiben der Amtshauptmannschaft v. 20. 9. 1732. — XXVI 143 Akten der Amtshauptmannschaft v. 25. u. 26. 9. 1732.

¹³⁸⁾ StAB C 9 VI 4a Nr. 10 705.

lichen Verwaltungsämtern der Mittelstufe, d. h. bei den Oberämtern im Ansbacher und bei den Hauptmannschaften im Bayreuther Fürstentum, die etwa den gleichen örtlichen Zuständigkeitsbereich hatten wie die heutigen Landratsämter, scheinen im allgemeinen keine ausgebildeten Baufachleute beschäftigt gewesen zu sein.

Da, wie mehrfach erwähnt wurde, der Einfluß der Städte auf die Gestaltung des Baurechts in der Zeit des fürstlichen Absolutismus stark zurückgegangen ist, braucht nicht im einzelnen dargestellt zu werden, durch welche Amtsträger die Stadtverwaltungen die ihrem Zuständigkeitsbereich verbliebenen Aufgaben baurechtlicher Art wahrgenommen haben. In den relativ kleinen Städten der fränkischen Fürstentümer waren hauptberuflich tätige Baubeamte nicht erforderlich. Einzelne Städte, wie Bayreuth, Ansbach, Erlangen und Schwabach, kannten das Amt des Stadtbaumeisters. Zum Stadtbaumeister wurde ein Ratsherr bestellt — in Erlangen waren es jeweils zwei Stadtbaumeister —, dessen Aufgabe im wesentlichen darin bestand, für den ordnungsgemäßen Zustand der städtischen Gebäude zu sorgen¹³⁹⁾.

Im übrigen pflegten die Stadtverwaltungen die anfallenden Bauangelegenheiten dadurch zu erledigen, daß sie die örtlichen Bauhandwerker zu ehrenamtlicher Tätigkeit heranzogen. Diese Methode ist zunächst von den fürstlichen Behörden nachgeahmt worden. Namentlich im Rahmen des Baugnadenvorgangs erwies es sich als notwendig, Bauhandwerker damit zu beauftragen, sich über die Zweckmäßigkeit und den Materialbedarf eines Bauvorhabens gutachtlich zu äußern. Aber auch bei der Erfüllung hoheitlicher Aufgaben waren die Behörden teilweise auf die Mithilfe privater Sachverständiger angewiesen, weil bei den Amtshauptmannschaften und den unteren Ämtern keine beamteten Baufachleute vorhanden waren. In besonders starkem Maße mußte Markgraf Friedrich private Bauhandwerker einsetzen, als er, um das Schindelverbot durchzusetzen, überall im Lande Ermittlungen über die Tragfähigkeit der Häuser anstellen ließ. Dabei wurde allerdings schon erkennbar, daß die herkömmliche Weise, öffentliche Aufgaben durch ehrenamtlich tätige Privatleute ausführen zu lassen, für die Verwaltung eines absolutistischen Staates angesichts der ständigen Zunahme der öffentlichen Aufgaben nicht mehr ganz ausreichend und angemessen war. Die in Kulmbach zur Besichtigung der Häuser herangezogenen Bauhandwerker beklagten sich über das Ausmaß, das die von ihnen „ohne publicken Gehalt“ im öffentlichen Interesse zu verrichtenden Arbeiten angenommen hätten. Sie begehrten nun ein bestimmtes Fixum als Entgelt. Sie machten geltend, daß sie vierzehn Tage lang um der öffentlichen Arbeiten willen ihre Erwerbstätigkeit nicht hätten ausüben können. Auch ihre Kleider seien durch die Häuserbesichtigung ziemlich ruiniert

¹³⁹⁾ StdBT VII 2 Instruktion für den Stadtbaumeister, 1679. — StAB C 7,1 Nr. 94 Feuerordn. für Ansbach, 1715. — StdER Raths-Protokolle 2 B 3. — StdSC III 54 fol. 8 Aydt der Baumeistere.

worden. Sie seien überhaupt nicht schuldig „polizeylichen Vorfällen umsonst beyzuwohnen“; andere Amtsobliegenheiten müßte die Amtshauptmannschaft ja auch durch fest angestellte und bezahlte Hilfspersonen wahrnehmen lassen¹⁴⁰). In diesem Aufbegehren der Kulmbacher Handwerker sind die wesentlichen Einwendungen gegen eine Heranziehung von Privatleuten zu ehrenamtlicher Tätigkeit in nahezu klassischer Form zum Ausdruck gebracht. Diese Einstellung ist im übrigen angesichts der Beschneidung der kommunalen Selbstverwaltung und angesichts der staatlichen Bevormundung des einzelnen zu verstehen. Denn der bürgerliche Gemeinsinn, der eine Voraussetzung für die Bereitschaft zum Ehrenamt ist, muß verkümmern, wenn der Bürger nur als Objekt der staatlichen Politik behandelt wird.

Die fürstlichen Behörden in den fränkischen Fürstentümern haben in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts selbst darauf hingearbeitet, die Erledigung der öffentlichen Aufgaben auf dem Gebiete des Bauwesens fachmännisch ausgebildeten Beamten zu übertragen. Das im Jahre 1780 erlassene Regulativ für das Baugnadenvorhaben verpflichtete die Beamten, die Bauvorhaben selbst zu überprüfen. Nur wenn ihnen das fachliche Können fehlte, sollten sie berechtigt sein, geeignete Handwerker heranzuziehen, was nach den früheren Verfahrensbestimmungen die übliche Art des Vorgehens gewesen war. Damit sie in Zukunft eine Heranziehung von Handwerkern vermeiden könnten, sollten sich die Beamten „in architectura civili und Geometrie“ einige Grundkenntnisse verschaffen¹⁴¹). In der Bayreuther Feuerordnung von 1782 ist von der in den älteren Feuerordnungen verlangten Zuziehung „bauverständiger Leute“ zur Begutachtung von Bauwesen nicht mehr die Rede¹⁴²).

Ein weiterer Ausbau eines speziell für das Bauwesen zuständigen Behördenapparats wurde in der Zeit der preussischen Verwaltung der fränkischen Fürstentümer angestrebt. In jener Zeit wurde zwar die prinzipielle Zweiteilung der gesamten Verwaltung in Regierung und Kammer beibehalten. Die Kammer hieß jetzt Kriegs- und Domänenkammer und hatte wesentlich umfangreichere Befugnisse¹⁴³). Die Bauangelegenheiten gehörten jetzt weitgehend zu ihrer Zuständigkeit. Für die Leitung des Bauwesens im Bayreuther Fürstentum war die Stelle eines Baudirektors vorgesehen. Die Stelle blieb aber unbesetzt, so daß dessen Obliegenheiten von den beiden im Fürstentum amtierenden Bauinspektoren Riedel und Birkel wahrgenommen wurden¹⁴⁴). Hardenberg hatte die beiden Fürstentümer in

¹⁴⁰) StAB C 7 VIII Nr. 3003 Schreiben v. Bürgermeister und Rath von Kulmbach v. 4. 11. 1750. — Schreiben von Stadtmaurer, Stadtzimmermann und Schreiber von Kulmbach v. 5. 11. 1751.

¹⁴¹) StAB C 18,6a Coll. Wippr. Bd. 46, Nr. 2 Verordn. v. 22. 2. 1780.

¹⁴²) StAB C 7,1 Nr. 94.

¹⁴³) Vgl. Meyer, Hohenzollerische Forschungen, 1. Jg., S. 53.

¹⁴⁴) StAB C 9 VI 3 Nr. 9700 Schreiben Hardenbergs v. 10. 10. 1806.

je sechs Kreise aufgeteilt, die — wenigstens im Bayreuther Fürstentum — den früheren sechs Hauptmannschaften entsprachen¹⁴⁵⁾. Bei jedem Kreisdirektorium war ein „Kreisconducteur“ tätig, der für die Bauangelegenheiten zuständig war. Bei einer Umorganisation im Jahre 1806 war geplant, diese „Kreisconducteurs“ aus der Abhängigkeit vom Kreisdirektorium zu lösen und an deren Stelle für je zwei Kreise einen „Bauconducteur“ anzustellen, der der obersten Baubehörde im Fürstentum direkt unterstehen sollte¹⁴⁶⁾.

Freilich standen diese Verbesserungen in der Behördenorganisation — jedenfalls, soweit es die Baubehörden betraf — vielfach nur auf dem Papier. Denn es fehlte an geeigneten Fachleuten, um die vorgesehenen Stellen zu besetzen¹⁴⁷⁾. Aus diesem Grund hat man in preußischer Zeit auch verschiedene Pläne gemacht, um für das Baufach geeigneten Nachwuchs heranzuziehen¹⁴⁸⁾. Auch für den Besuch der Bauakademie in Berlin wurde durch einen amtlichen Prospekt geworben¹⁴⁹⁾.

Allerdings blieben die mannigfachen Bemühungen um die Neuorganisation der Baubehörden, wie auch die Bemühungen um die Verbesserung des Bauwesens und die Erneuerung des Baurechts, ohne nennenswertes Ergebnis, weil bereits im Jahre 1807 die Hohenzollernherrschaft in Franken zu Ende ging.

¹⁴⁵⁾ Vgl. Meyer, Hohenzollerische Forschungen, 1.Jg., S. 54.

¹⁴⁶⁾ StAB C 9 VI 3 Nr. 9700 Schreiben Hardenbergs v. 10. 10. 1806.

¹⁴⁷⁾ StAB C 9 VI 3 Nr. 9710 Stellungnahme des Baudepartments v. 27. 5. 1795. — Nr. 9730 Bayreuther Kreisdirektorialbericht v. 28. 6. 1805.

¹⁴⁸⁾ StAB C 9 VI 3 Nr. 3710 f.

¹⁴⁹⁾ StdWUN XXV 7 Deklaration des Publikandi v. 6. 7. 1799.

Verzeichnis der häufiger erwähnten Ortschaften

(Die Zahlen verweisen auf die Seiten)

Ansbach	11 f. 25 f. 28 29 35 41 44 48 ff. 74 76 78 81 83 85 ff. 90 f. 92 ff. 102 f. 105 f. 108 f. 114 f. 116 f. 120 f. 123 f. 125 127 ff. 130 f. 133 137 f. 149 152 154 156 163 172 f. 183 ff. 186 188 f. 193 195 f. 199 ff.
Bayreuth	9 12 15 20 24 25 37 39 44 47 50 f. 55 62 ff. 73 77 79 80 ff. 90 93 96 102 107 ff. 111 122 f. 125 ff. 129 f. 131 ff. 137 f. 140 ff. 148 f. 151 f. 154 159 f. 163 171 174 181 184 f. 201 f.
Erlangen	33 54 57 80 83 91 100 ff. 105 108 f. 111 115 ff. 119 125 ff. 129 131 f. 136 ff. 151 154 f. 162 f. 167 f. 182 194 f. 202
Hof	23 33 37 49 f. 53 f. 62 69 73 124 f. 148 162 160
Kulmbach	35 72 138 202 f.
Neustadt a. d. Aisch	29 37 51 148 152 187 f.
Rehau	24 51 91 104 f. 122 139 155 160 f. 168
Schwabach	29 47 50 54 103 106 118 123 132 152 157 163 f. 185 189 202
Weidenberg	51 91 106 122 139 160
Wunsiedel	14 23 40 51 81 83 85 91 96 f. 105 106 108 f. 111 f. 115 ff. 119 ff. 122 126 f. 130 f. 132 137 139 f. 142 148 152 f. 157 159 161 201

